

OMRÅDEREGULERING FOR EIDSVOLL SENTRUM

SAMMENDRAG AV UTTALELSER/MERKNADER I FORBINDELSE MED VARSEL OM OPPSTART OG RÅDMANNENS KOMMENTARER

På følgende sider gjengis alle innkomne merknader/innspill som sammendrag av varierende lengde og grad av redigering. Innhold som angår varsel om planoppstart, eller ønsker om arealbruk i Eidsvoll sentrum, er kommentert. Merknadene vil følge saken som del av saksdokumentene.

| O | Uttalelser fra offentlige instanser: | Rådmannens kommentar: |
|----|---|--|
| O1 | <p>Ruter, epost 27.06.16 Ruter mener man i denne planen bør se videre på om det fortsatt er ønskelig med buss i Sundgata og da hvor bussen skal snu og hvor den skal regulere frem til neste avgang. Videre bør det sees på hvor holdeplassene lokaliseres i henhold til Ruters prinsipper og kommunens ønsker.</p> | <p>Innspillet tas til orientering. Vurdering av lokalisering av bussholdeplasser er sett på i sammenheng med arbeid med fremtidig gang- og sykkelvegnett, se temakart 2. Det er i planforslaget lagt opp til at bussen fortsatt skal gå gjennom Sundgata. Bussholdeplass i krysset Sundgata x Torget er regulert bort i planforslaget, men areal til evt. gjenåpning er sikret. Reguleringen utelukker heller ikke bussholdeplass i kjørebanelen, tilsvarende som i Rådhusgata. Dette fordi det er planlagt boligutbygging i området.</p> |
| O2 | <p>NVE, brev datert 28.06.2016 viser til at planområdet befinner seg i områder med marine avsetninger og en kartlagt kvikkleiresone, hvor det må dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere før det planlegges byggetiltak eller terrenginngrep. Det bør knyttes bestemmelser i områdereguleringsplanen som sikrer at det blir gjort geotekniske vurderinger i disse områdene. Kvikkleiresoner skal avmerkes som hensynssoner på plankartet.</p> <p>Vorma renner gjennom planområdet. I tillegg drenerer flere bekker gjennom planområder, for eksempel bekkene ved Holsevja og Sundevja. I forbindelse med reguleringsarbeidet må det gjøres en vurdering av flomfare og hvordan sikkerheten vil bli ivaretatt. For bekker der man ikke har vannføringsdata eller annen kunnskap om flomforholdene, anbefaler NVE at det avsettes et belte på minimum 20 meter på hver side av bekkene for å dekke opp områder med potensiell flomfare. Det er også viktig at ev. lukkede bekker blir viet oppmerksomhet i planarbeidet mht. flomfare.</p> <p>Områder som er utsatt for en 200-års flom + sikkerhetsmargin på 0,5 meter, ev. et belte på 20 m på hver side av bekker, skal i henhold til pbl. § 12-6 avmerkes som hensynssone – flomfare på plankartet, og tilknyttes bestemmelser som</p> | <p>Innspillet tas til etterretning.</p> <p>Det er satt krav til geotekniske undersøkelser i bestemmelsene. Skal senest være gjennomført ved detaljregulering, og for øvrig i tråd med NVEs veileder 7/2014. Når det gjelder kvikkleiresoner mener vi det er tilstrekkelig å bruke bestemmelsene til å stille krav som følger av TEK.</p> <p>Hensynssone- flomfare vil i planforslaget fremstå i en justert oppdatert versjon sammenlignet med gjeldende regulering/kommuneplankart. I bestemmelsene avsettes 20 m omkring Vilbergbekken der flomfare skal utredes.</p> <p>Hensynssonen som nevnt over, vil fremgå på plankartet i utstrekning basert på kote +127.</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>enten forbyr utbygging eller bestemmer at utbygging bare er tillatt på bestemte vilkår som avbøter flomfaren.</p> <p>Vi vil anmode om at man prøver å unngå direkte inngrep i vassdrag, men dersom dette ikke er mulig må det i planen fremgå at eventuelle tiltak skal kunne avklares i forhold til vannressurslovens bestemmelser.</p> <p>Utbyggingen vil medføre endra arealbruk med økt andel tette flater, og det må tas høyde for økt og endret avrenning etter utbygging. Dette innebærer at man må planlegge veger, stikkrenner med mer på en slik måte at de ikke fører til uønska flomsituasjoner. Dersom det er aktuelt å føre overvann til vassdrag, må det gjøres vurderinger/beregninger i forhold til hva de ulike bekkene har kapasitet til å ta imot. Slike vurderinger må fremkomme av planen.</p> | <p>Tas til etterretning. Det stilles også krav om undersøkelser av strømforhold og områdestabilitet ved detaljregulering av arealer hvor det åpnes for tiltak som kan medføre inngrep i vassdrag.</p> <p>Det er som del av kunnskapsgrunnlaget til planforslaget arbeidet med en vurdering av spesifikke områder for fortetting/transformasjon. De naturgitte forhold på stedet, angir at fokus på overvann og avrenning er av særlig viktighet, og er foruten generelt plankrav for tiltak sikret gjennom bestemmelser. Det stilles krav om blå-grønn faktor, et krav som vil fremme lokal overvannshåndtering.</p> |
| O3 | <p>Jernbaneverket, brev datert 04.07.2016 uttaler at varslet planområde berører delvis Jernbaneverket sin eiendom.</p> <p>Pakkhuset inngår i planområdet og det må sikres tilfredsstillende adkomst til Jernbaneverket sin bruk av bygningen. Jernbaneverket sin eiendom bes regulert avsatt til samme formål som i gjeldende reguleringsplan.</p> <p>Det bes om at planarbeidet for områdereguleringsplanen ses i sammenheng med planene for dobbeltsporutbygging fra Venjar til Langset.</p> | <p>Innspillet tas til etterretning.</p> <p>Jernbaneverket sin eiendom er foreslått omregulert, men med samme adgang til bruk som før. Forskjellen er at man nå velger å tydeliggjøre at myke trafikanters tilkomst til stasjonsområdet, samt grønnstruktur, er prioritert. Det er i planforslaget gitt adgang til å oppgradere dagen sykkelparkering hvis man skulle se behov for dette.</p> <p>Planforslaget vil innrettes etter planene for dobbeltsporutbyggingen.</p> |
| O4 | <p>Statens vegvesen Region Øst, brev datert 15.08.2016, har lagt ved utsnitt av støyvarselkart langs fv. 181 utarbeidet av Statens vegvesen i 2010, og henviser til Retningslinje T-1442/2012. Det er listet opp følgende merknader til varsel om oppstart av planarbeid:</p> <p>1. Rekkefølgebestemmelse om detaljreguleringsplan I områdereguleringsplanen bør det tas med en rekkefølgebestemmelse som sier at alle eiendommer innenfor planområdet må inngå i detaljreguleringsplan før kommunen kan gi tillatelse til oppstart av arbeid med bygge- og anleggstiltak.</p> <p>2. Støyutredning/støyberegninger Statens vegvesen forventer at det som vedlegg til forslaget til områdereguleringsplanen eller til detaljreguleringsplaner følger med</p> | <p>Innspillet tas til etterretning.</p> <p>Tatt inn i reguleringsbestemmelser. Se kapittel 4 i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Arealer regulert til «bebyggelse og anlegg» innenfor planavgrensningen er vurdert som avvikssone. Det vil gjennom reguleringsbestemmelse stilles krav om</p> |

| | | |
|----|--|--|
| | <p>støyutredning. Støyutredningen skal vise utendørs og innendørs støynivåer ved de ulike boligene som planlegges i gul sone på uteplass, jf. avsnitt 3.2.1 Etablering av ny bebyggelse i støysonene i T-1442/2012.</p> <p>3. Rekkefølgebestemmelse om støyskjerming i gul sone I retningslinje T-1442/2012 avsnitt 3.3 står det at reguleringsbestemmelsene til planer som berøres av støysonene skal gjøre rede for de restriksjoner og krav som gjelder for bygging i støysonene. For å sikre at nødvendige støyskjermingstiltak blir utført før nye boliger i gul støysoner blir tatt i bruk må det i områdereguleringsplanen tas med en reguleringsbestemmelse som sier: Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at støynivå utenfor vinduer til soverom og stuer og på uteområder/balkonger er Lden 55 dB eller lavere før kommunen kan gi brukstillatelse for boliger som ligger i gul støysoner.</p> | <p>støyvurdering ved detaljregulering. Det er gitt bestemmelse om evt. støytiltak. For øvrig gjelder retningslinjen T-1442/2012 eller senere for arealplanlegging uavhengig av reguleringsplan.</p> <p>Se ovenstående avsnitt og reguleringsbestemmelse 3.2.</p> |
| O5 | <p>Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev datert 17.08.2016, forventer at det legges til rette for høy arealutnyttelse innenfor planområdet.</p> <p><i>Bolig, areal og transport</i> Fylkesmannen forventer at det etterstrebes høy arealutnyttelse samtidig som det bør legges vekt på uteområder av god kvalitet som skaper attraktive møtesteder for befolkningen. Fler-funksjonalitet og grønne lunger er viktige forutsetninger for et attraktivt sentrum med liv på dag- og kveldstid. Videre anbefaler Fylkesmannen at det utvikles sammenhengende gang- og sykkelveier for å gjøre det attraktivt for beboerne å dekke sine hverdagsgjøremål på en miljøvennlig måte basert på gange, sykkel og kollektivtransport.</p> <p><i>Parkeringsbestemmelser</i> Restriktive parkeringsbestemmelser er et viktig virkemiddel for å oppnå større kollektivandel og nedgang i biltrafikken. Dette gjelder fremfor alt i forbindelse med kontorarbeidsplasser der en reduksjon av parkeringsplasser er et viktig tiltak for å få ned antallet bilbaserte jobbreiser. Det er derfor viktig at kommunen fastsetter strenge maksimumsnormer for parkering. Samtidig bør kommunen angi minimumsnormer som sikrer oppføring av tilstrekkelig parkeringsareal for sykler, spesielt ved Eidsvoll stasjon.</p> <p><i>Overvann</i></p> | <p>Tas til etterretning. I planforslaget legges det opp til utvikling av ny og tydeligere gatestruktur hvor myke trafikanter prioriteres. Dette er vurdert i sammenheng med regulering av ulike former for grønnstruktur. Det er gjennom politisk vedtak lagt opp til fortetting og høy utnyttelse innenfor sentrumsområdet. Kunnskapsgrunnlaget for fortetting i sentrumsområdet er en stedsanalyse og en DIVE-analyse i tillegg til administrasjonens egne analyser.</p> <p>Det tas utgangspunkt i et politisk prinsippvedtak om parkeringsnormer i kommunen. Innenfor dette mandatet foreslås likevel en endring i maksimumsnormen for Sundet. Kunnskapsgrunnlaget for parkering i planen er en parkeringsstrategi utarbeidet av Multiconsult. Strategien er fulgt opp i temakart og bestemmelser. Et tiltak er som nevnt i kommentar O3, sykkelhotell tilknyttet Eidsvoll stasjon.</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | <p>Økte nedbørmengder og -intensitet og stadig fortettinger av utbyggingsområder, med sterk økning av tette flater, endrer avrenningsmønsteret for overvann dramatisk. Lokal håndtering av overvann må være et hovedprinsipp for overvannshåndtering i planforslaget og bør inngå i alle reguleringsplaner. Arbeidet med å sikre flomveier må ses i sammenheng med dette. Tverretatlig-og faglig samarbeid er en avgjørende faktor for å få dette til på en god måte. I fortettingsområder blir utnyttelse av grøntområdenes potensial for infiltrasjon, fordrøyning m.m. viktig.</p> | <p>Det stilles krav om blå-grønn faktor, et krav som vil fremme lokal overvannshåndtering. Se også O2.</p> |
| O6 | <p>Hafslund Nett AS, brev datert 18.08.2016, har etter energiloven områdekonsesjon i Eidsvoll kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). Det presiseres at planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å etablere og drifte. De viser også til forslag til planbestemmelser som bes inntatt i områdereguleringen, og det er ført ned en del krav til utforming av plankart for å ivareta Hafslunds interesser. Videre kommer de med generell informasjon rundt håndtering av elektriske anlegg i de videre planfasene.</p> | <p>Innspillet tas til etterretning.</p> <p>Hensyn til nettforsyning er sikret i bestemmelsene. Eksisterende kraftlinjer er vist med hensynssone i plankartet.</p> |
| O7 | <p>Akershus Fylkeskommune, brev av 19.08.2016 synes det er positivt at kommunen ønsker en helhetlig utvikling av Eidsvoll sentrum, og fylkesrådmannen oppfordrer til å utrede potensialet for fortetting og transformasjon innenfor planområdet. Det er også av stor betydning at kommunen legger til rette for at flest mulig kan gå, sykle eller benytte kollektivtrafikk til sine daglige gjøremål, i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Som et ledd i dette, støtter fylkesrådmannen kommunen i å vurdere om Sundbrua kan benyttes som gang- og sykkelvegbru.</p> <p><u>Parkering:</u> Fylkesrådmannen anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge. Fylkesrådmannen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og en definert andel ladepunkter for elbil.</p> <p><u>Handel, service og senterstruktur:</u> Fylkesrådmannen viser til rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre som trådte i kraft 1. juli 2008. Bestemmelsen skal sikre bedre oppfølging av fylkenes retningslinjer for handel. Det er i samsvar med føringer i fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur å</p> | <p>Rådmannen oppfatter innspillet som positivt, planarbeidet skal legge til grunn de gjeldende regionale retningslinjer og føringer gitt i nylig vedtatte planer.</p> <p>Som del av arbeid med trafikksikring, er det gjort vurderinger av fremtidig gang- og sykkelvegnett. Sundbrua er i planforslaget regulert til gågate.</p> <p>Behovet for en ny – og som uttalt «strengere» – parkeringspolitikk, er noe som trekkes frem av flere av høringsinstansene. Anbefalingen tas til etterretning. Rådmannen viser for øvrig til kommentar O5.</p> <p>Nylig vedtatt strategisk næringsutviklingsplan legger føringer for videre planarbeid. I planforslaget er en del areal som i tidligere planer har vært avsatt til «sentrumsformål» endret mer i retning av å tilrettelegge for boligbygging. Sentrumsformålene er i hovedsak lagt til arealer rundt Rådhusgata og Sundgata, for å gjøre sentrum mer tydelig.</p> |

| | | |
|-----|--|--|
| | <p>legge til rette for et godt handels- og tjenestetilbud innen rimelig avstand fra der folk bor. For å bygge opp under målsetningene om redusert bilbruk er det samtidig svært viktig at tilbudet tilpasses det naturlige handelsområdet.</p> <p><u>Automatisk fredete kulturminner:</u> Fylkesrådmannen forutsetter at kulturminnene blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Alternativt må det søkes dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelser.</p> <p><u>Nyere tids kulturminner:</u> Fylkesrådmannen anbefalte til den kommunale planstrategien og forslag til planprogram at det ble utarbeidet en kulturhistorisk stedsanalyse for Sundet/Eidsvoll sentrum i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Fylkesrådmannen kjenner til at kommunen nå er i gang med å utarbeide en slik analyse og det har i den forbindelse vært dialog mellom kommunen og fylkeskommunen ved kulturminnevernseksjonen. En slik analyse vil kunne vise stedets utvikling og historie og se ulike deler av stedet i forhold til hverandre. På den måten vil det også kunne være lettere å se hvilke områder som fint kan transformeres, hvor man kun bør tillate en forsiktig fortetting og hvor man heller bør bevare eksisterende bebyggelse og miljø.</p> <p>Fylkesrådmannen forutsetter at det pågående arbeidet med DIVE-analysen ferdigstilles før områdeplanen utarbeides slik at denne kan brukes som et underlag for å utarbeide områdeplanen. Dersom forslaget som legges fram til offentlig ettersyn ikke i tilstrekkelig grad ivaretar Sundets kulturminneverdier vil vi vurdere å legge saken fram for fylkesutvalget med forslag om innsigelse.</p> | <p>Aktuelle kulturminner ligger utenfor planavgrensningen, men er tatt hensyn til gjennom bestemmelser knyttet til Skibladnerbrygga (SK1).</p> <p>Er fulgt opp som del av planarbeidet.</p> <p>Ferdigstilt DIVE-analyse supplerer gjeldende kulturminneplan, og er lagt til grunn for arbeidet med ny områderegulering. Dog er det gjennom politisk vedtak bestemt at noe utvikling kan skje på bekostning av vern som anbefalt i DIVE-analysen.</p> |
| IO | Uttalelser fra virksomheter i Eidsvoll kommune | Administrasjonens kommentar: |
| IO1 | <p>Kommunal drift(nå Kommunal Teknikk), notat datert 28.6.2016 uttaler at trafikksituasjonen i området må ses i sammenheng med gjeldende trafikksikkerhetsplan som er under rullering, og forventes ferdig i oktober 2016.</p> <p>Eventuelle behov for nyanlegg, kapasitetsøkning på eksisterende ledningsnett, spillvannspumpestasjoner etc. bør vurderes nærmere i fm. det videre planarbeidet.</p> | <p>Tas til orientering. Ny trafikksikkerhetsplan vil legge føringer for arbeid med trafikksikringstiltak, samtidig som områdeplanen vil benyttes til konkretisering av elementer fra trafikksikkerhetsplanen.</p> <p>Det er i reguleringsbestemmelsene satt krav til at det ved detaljregulering eller byggesak skal utarbeides VA-planer med nødvendig dokumentasjon som skal ivareta dette.</p> |
| IO2 | <p>Barnehage, notat datert 5.7.2016 har foreløpig følgende innspill:</p> <p>- En fortetting av boliger i området vil medføre økt behov for barnehageplasser.</p> | <p>Innspillet tas til orientering. Det er i planforslaget åpnet for transformasjon av en</p> |

| | | |
|------|--|--|
| | <p>Plan for dette området må derfor sees i sammenheng med plan for Vilbergområdet der det er sendt anmodning om å se på muligheten for å utvide tomte til den nye barneskolen slik at det kan bygges ny stor barnehage i tilknytning til skolen og/eller muligheten for å utvide nåværende barnehagetomt.</p> <p>- Uavhengig av hvor nye barnehageplasser bygges i området må det tas høyde for tilstrekkelig, og sammenhengende, gang- og sykkelveger i den hensikt å sørge for trygg transport mellom hjem og barnehage for hele området.</p> | <p>del industri- og næringstomter. Ved detaljregulering av disse skal behov for areal til barnehage avklares.</p> <p>Forbedret fremkommelighet for myke trafikanter er prioritert i planarbeidet. Se også kommentar O5.</p> |
| P | Uttalelser fra private: | Administrasjonens kommentar: |
| P1 | <p>Geir O.Øby, epost 17.06.16 Planområdets utstrekning gjør at man evner å se sentrumsområdet helhetlig samtidig som området strekker seg opp mot planområdet som er i ferd med å utvikles på Vilberg. anbefaler derfor ingen endringer i planområdet slik det fremkommer.</p> <p>Øvrige planprosesser innenfor planområdet bør avvente utfallet av denne prosessen før de videreføres, alternativt sørge for at deres innspill blir inkludert i dette arbeidet.</p> <p>Alle veier innen planområdet bør overføres kommunen og driftes helhetlig basert på kommunale retningslinjer. Sundgata bør omreguleres fra å føre trafikk i flere retninger til å være en enveiskjørt gate fra Vilberg skole ned til Sundbrua.</p> <p>Lavtspent og høyspent ledningsnett innenfor planområdet skal legges i kabel.</p> <p>Ønsker videre at gnr. 16 bnr 29 omreguleres fra bolig til bolig-forretning og at det tilrettelegges for trafikk fra Sundgata inn til eiendommen. Mener tomten må kvotereguleres slik at de nedre partier av eiendommen kan løftes.</p> | <p>Tas til orientering.</p> <p>Ett av de aktuelle planinitiativene er etter avtale inkludert planarbeidet.</p> <p>I planforslaget er det ikke lagt opp til noen omorganisering av eierforhold og drift av veger utover at en del kjøreveger omreguleres til gågater/gatetun. Generelt stilles det mer spesifikke krav til oppgradering av standard på fortau og gang-/sykkelveger. Kjøreretning i Sundgata er vurdert, men andre tiltak utprøves først. Dette står mer utførlig beskrevet på planbeskrivelsens kap. 8.17.</p> <p>Tas til orientering. Slike forhold avklares vanligvis i forbindelse med detaljregulering for utbyggingstiltak.</p> <p>Basert på anbefalinger fra utførte tettstedsanalyser i forbindelse med planarbeidet er det vurdert at areal regulert til sentrumsformål ikke utvides til å omfatte gbnr. 16/29.</p> |
| P2/3 | <p>Chriss A. Brohaug eposter 27.06.16 mener at planavgrensningen bør ta med seg krysset inn til den gamle jernbanebrua, for å kunne etablere rundkjøring eller ny fil for avkjøring. Arbeidet bør også vurdere å endre kjøreretningen på brua over Vorma.</p> <p>Mener at eiendommene gbnr. 63/215 og gbnr. 63/113 innlemmes i denne planen. Mener det vil være meget viktig for Eidsvoll Sentrum/Sundet å ta med</p> | <p>Tas til orientering.</p> <p>I hovedsak er det bruken av arealer på østsiden av Vorma som har vært i fokus i denne områdereguleringen. Avgrensningen av områdereguleringen valgt for å ta med gangpassasjen over Sundbrua til kollektivknutepunktet. Derfor strekker området seg over elva og tar med seg bygningene langs gangpassasjen. Det</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>disse eiendommene i forhold til avgrensningen. Mener disse eiendommene vil være meget aktuelle områder for utbygging av Sundet.</p> | <p>gamle stasjonsbygget, Pakkhuset og Tinghuset er også inkludert i reguleringen, da disse er av spesiell historisk betydning. For øvrig er igangsatt detaljregulering for utbedring av den gamle jernbanebroen.</p> <p>Når det gjelder deres eiendom synes vi også det er viktig å avklare arealformålet, men da i kommuneplansammenheng. Det blir viktig med en konsekvensutredning, og at både Staten Vegvesen og Jernbaneverket igjen uttaler seg for området slik at framtidig bruk og aktuelle hensynssoner blir ivare tatt. Kommuneplanen er på rullering, og ditt innspill ligger inne der og vil bli kommentert og utredet.</p> |
| P4 | <p>Jan Ove Saugnes epost 16.08.2016, eier av Marte Marjas veg 1, forstår det slik at det er inntegnet planer for en slags vei over hans eiendom til Vilberg barneskole på grensen til "Myrvang-huset" (gbnr.16/49). Håper denne veien ikke blir med videre i den nye reguleringsplanen da behovet for denne vegen forhåpentligvis ikke er tilstede lenger.</p> <p>Har lest i avisen at det også er ønskelig med fortetting av boliger nær Sundet. Selv om det ikke foreligger noen konkrete planer på nåværende tidspunkt så hadde det kanskje på lengre sikt vært ønskelig å kunne oppføre noen slags type boligenhet(er) mellom "Myrvang-huset" (gbnr. 16/49) og Marte Marjas veg 1.</p> | <p>Denne vegstrekningen omfattes ikke av denne planprosessen, men gjennom «Områderegulering for Vilbergområdet» som for tiden er under utarbeidelse. For øvrig mener Rådmannen at ubebygde regulerte vegtraseer må vurderes i forbindelse med fremtidig gang- og sykkelvegnett.</p> <p>Gjennom planarbeidet er flere bebygde arealer i sentrumsområdet vurdert med tanke på muligheter for fortetting. Ved ønske om fortetting av sentrale tomter som i området Marte Marjas veg, bør slikt skje gjennom større kvartalsutbygginger, og helst ikke selvstendige fortettingsprosjekter.</p> |
| P5 | <p>Eidel Eiendom AS, brev datert 16.08.2016 Eidel Eiendom AS eier eiendommen beliggende i Nedre Vilberg Vei 8, gnr 17, bnr. 150. Ønsker reguleringsarbeidet velkommen, og ønsker å ta del i prosessen. Det er ønskelig med en regulering til bolig basert på en høy utnyttelse ved leiligheter i blokkbebyggelse. Parkering kan legges under bakken.</p> | <p>Ønsket om omregulering tas til etterretning. I Planforslaget er det åpnet for fremtidig boligutbygging på eiendommen.</p> |
| P6 | <p>Glør Wetlesen, epost 19.08.2016 mener «stor befolkningstetthet er en betingelse for sentrumsutvikling med nærings- og handelstilbud. Fordelene med stor befolkningstetthet i området Sundet er større enn ulempene. Sentrumsområdet har flere steder som er egnet til boligformål med høy utnyttelsesgrad, og som må reguleres til boligformål / evt. forretnings- / sentrumsformål, alt selvfølgelig innenfor pålagte bestemmelser og retningslinjer.»</p> | <p>Første avsnitt tas til orientering. Planforslaget legger opp til høy utnyttelse av arealer i sentrum. I omkringliggende boligområder innenfor avgrensningen er det åpnet for at arealer kan utnyttes mer effektivt.</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | <p>Skriver videre at området Vilberg barneskole må tas med i «Områdereguleringsplan for Eidsvoll sentrum» og det bør tillates bygg med inntil 5 etasjer. Området langs Vorma mellom Torget 1 og «gamlebrua» bør tillates med bygg med inntil 4 etasjer.</p> <p>Prost Kragstveit + området mellom Prost Kragstveit og RV 181 (mot Sundevja). Bør tillates bygg med inntil 4 etasjer og kan knyttes til eksisterende sentrum / Sundgata med trapp / gangvei der trappa mellom Sundgata 11 og 13 ligger («Bræk-trappa»?).</p> | <p>Vedrørende Vilberg barneskole, ligger området til «Områderegulering for Vilbergområdet», og tas ikke med i ny plan for sentrumsområdet.</p> <p>Det er fattet et politisk prinsippvedtak om byggehøyder i Sundet. Planforslaget har fulgt opp dette. Passasjen mellom Sundgata 11 og 13 er ivarettatt i planforslaget: regulert til grønnstruktur med tilhørende bestemmelser om bruk.</p> |
| P7 | <p>Eidsvoll Fryseri & Handel SA v/Lars K. Skovseth, brev datert 18.08.2016 har spesielt synspunkter og forslag når det gjelder bruken av Bankplassen, parkering og kjøremønster i Sundet. Er generelt positive til at det nå blir utarbeidet en samlet plan for Eidsvoll sentrum. Det er viktig i denne sammenheng å legge til rette for boligutbygging i Sundet og nærmeste omegn for å styrke grunnlaget for handelen og andre aktiviteter i Sundet. Tilstrekkelig tilrettelagte parkeringsplasser i Sundet ved og i nærheten av forretningene er også viktig i denne sammenheng.</p> <p>I Sundet er det en blanding av toveistrafikk og enveistrafikk. Dette er fornuftig. Er av den oppfatning at Sundbrua fortsatt må være åpen for bilkjøring i en retning og mener at kjøreretningen slik den er i dag, fra Sundet, er fornuftig.</p> <p>Innkjøringen fra rundkjøringen fra den nye Sundbrua inn i Rådhusgata byr på trafikkproblemer når en skal kjøre videre inn i Vormavegen. Vi foreslår at det gjøres noe med dette vegkrysset feks. at det anlegges en egen avkjøringsfil i Rådhusgata for kjøring inn i Vormavegen. Dette vil føre til mer flyt i trafikkavviklingen.</p> <p>Det er veldig viktig for forretningene i og rundt Vormavegen at Bankplassen fortsatt forblir parkeringsplass idet daglige og det spørres om det ikke er mer riktig å regulere Bankplassen til parkering kombinert med torg, markeds- og festplass når det er aktuelt.</p> <p>Grøntområder Eidsvoll sentrum har flere grønntområder, bl.a. Sundtoppen og området rundt Fløteren. Vi er enig i at det er behov for grønntområder for å skape et hyggelig miljø. Vi er dog av den oppfatning at Sundet ikke har behov for flere</p> | <p>Tas til etterretning. Det vises til kommentar til merknad O5.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Bestemmelsene sikrer at tilliggende arealer detaljreguleres i tråd med områdeplanens føringer. Nylig utarbeidet «gatebruksplan for Vormavegen-Rådhusgata og Wergelandsgate» legges til grunn i videre detaljregulering.</p> <p>Tatt til etterretning. Bankplassen er regulert til et formål som åpner opp for bruk som i dag.</p> <p>Tas til etterretning. Planforslaget fokuserer på å videreutvikle eksisterende grønntområder og knytte disse bedre sammen, samtidig som planene for</p> |

| | | |
|-----|--|---|
| | <p>grøntområder eller bypark nå. Det er viktigere å holde eksisterende grønntområder pene og vedlikeholde disse. Det bør også vurderes å utvikle eksisterende grønntområder, f.eks. Sundtoppen, til å bli mer attraktiv for publikum.</p> <p>Byggehøyder Høyden på nye bygg og påbygg på eksisterende bygg har vært et vanskelig tema ved utviklingen av Sundet. Sundet har et lite og avgrenset område der det er viktig å utnytte arealene på en god måte. Vi går derfor inn for at det blir tillatt å bygge høyere i framtida for å møte behovet fra utbyggere og ønsker om sentrumsnære boliger for beboere.</p> <p>Diverse Vi er opptatt av at Sundet skal kunne presenteres på best mulig måte. Etter vårt syn er det da uheldig at områder ved innkjøringen til Sundet fra vest er grodd igjen med høyt lauvkratt ned mot jernbaneområdet og Vorma.</p> | <p>elvepromenade videreføres. Se også temakart 1</p> <p>Det er som del av planarbeidet utført analyser med anbefalinger av potensialet for fortetting/transformasjon og anbefalinger til byggehøyder. Det er også fattet politisk prinsippvedtak vedrørende byggehøyder, se kommentar til P6.</p> <p>Tas til etterretning. Kommunen ser denne i sammenheng med kommentar om grønntområder over.</p> |
| P8 | <p>Rubis AS v/Inge Nessiøy epost datert 19.08.2016 Rubis AS eier areal både innenfor området og med tilknytninger til området som vil bli berørt av arbeidet, bl.a. gnr/bnr. 16/82, 16/77 og 17/300 på Rubis, 17/343 (Marthe Marjas veg) og 17/344 (ved Hagalykkja).</p> | <p>Tas til orientering.</p> |
| P9 | <p>Nessiøy AS v/Inge Nessiøy epost datert 19.08.2016 Nessiøy AS eier 2 eiendommer i Sundet. Gnr/bnr 16/68 mellom Rubis og Marthe Marjas veg og 17/248 ved Skjoldnestangen. Innspill vedrørende ønsket fremtidig bruk av eiendommer mellom Rubis og Marthe Marjas veg, eiendommer ved Skjoldnestangen, samt ny tilførselsveg fra E6 til Sundet.</p> | <p>Tas til orientering.</p> <p>Diskusjonen om eventuell ny tilførselsveg hører hjemme på kommuneplannivå.</p> |
| P10 | <p>Sundgaten 10 AS v/Inge Nessiøy epost datert 19.08.2016 Sundgaten 10 AS eier den såkalte Baptisteiendommen gnr/bnr 16/62 i Sundtoppen. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, og ønskes benyttet til formålet.</p> | <p>Planforslaget åpner for at eiendommen kan benyttes til boligformål.</p> |
| P11 | <p>Eidsvoll Jernbanehotell AS/Eidsvoll stasjon AS v/Bjørn Dæhlie epost datert 22.08.2016</p> | |

| | | |
|-----|---|--|
| | <p>Formålsgrensen burde inkludert hele eiendommen gnr 63/214. På eiendommen er det bygget et hotell med 12 rom som har hatt fullt belegg fra åpning i 2013. Eiendommen bør inn som sentrumsformål/ hotell i ny områdeplan for Eidsvoll Sentrum, merk at eiendommen går ut i vannet og at det kan være aktuelt å få tillatelse for utfylling på sikt.</p> <p>Merknad gnr 63/177 Mener formålsgrense må inkludere jernbanebrua som vist på vedlagt skisse. Jernbanebrua sammen med den gamle Sundbrua har en viktig rolle i utviklingen og attraktiviteten av det å bo og ferdes i Eidsvoll sentrum. Jernbanebrua er i dag i dårlig forfatning og vedlikehold burde vært prioritert. For sentrumsutviklingen er nærheten til jernbanen helt sentral og det store pre som Eidsvoll sentrum må spille på i årene som kommer, jernbanebrua og den gamle brua over Vorma er sentrale for kommunikasjon direkte til Eidsvoll Stasjon fra sentrum både med bil og for gående.</p> | <p>Tas til etterretning. Eiendommen er regulert til sentrumsformål, arealer ned mot elva er regulert til grønstruktur i likhet med andre arealer tilliggende elvebredden.</p> <p>Tas til orientering. Se kommentar til P2/3. Den gamle jernbanebrua er ikke tatt med innenfor planens avgrensning av hensyn til igangsatt «detaljregulering for fylkesveg 181 ny bru over jernbane ved gamle Eidsvoll stasjon», som Statens vegvesen Region Øst nylig har varslet.</p> |
| L | Uttalelser fra lag og foreninger: | Administrasjonens kommentar: |
| L | Vormvikåsen velforening/ Trygve Føllesdal epost 17.08.2016 , ønsker at gbnr. 17/304 forblir regulert til friområde i fremtiden. | Arealet skal opprettholdes som friområde, men er gitt annet reguleringsformål enn i tidligere planer. |
| | Innkømne innspill uavhengig av høringsfrister (innkomne merknader og synspunkter som følge av møter og liknende, eller som er innkommet utenom høringsperioden ved varsling om oppstart) | Administrasjonens kommentar: |
| P12 | Vidar Wilberg, 27.09.2016 fremmer innspill om at en mindre del av eiendommen gbnr. 17/1, et område på omtrent 6 daa beliggende øst for Løytnant Møllers veg 29 og 32 tas med i planforslaget. | Innspillet tas til orientering. Hensikten med områdereguleringen for Eidsvoll sentrum er å utnytte dagens sentrumsområde før det legges opp til utbygging av nye ubebygde arealer. Innspill om å ta i bruk nye områder som nevnte del av gbnr.17/1 bør ideelt sett først avklares på kommuneplannivå. |
| P13 | Hanne Strømberg, epost datert 23.3.2017 Etterlyser områder for lek og aktivitet for barn og unge i sentrum. Stiller spørsmål ved salg av kommunens tomt på «Rubis». Mener at dagens parkområder, som Sundtoppen og rundt Tømmerfløteren er uegnede som oppholdssteder for barn. | Tas til orientering. |

| | | |
|-----|---|--|
| | <p>Det er ikke en god løsning med høyhus over 4 etasjer på «Rubis», og viser til at annen type bebyggelse som rekkehus/townhouse er mer attraktiv for å tiltrekke seg folk med god økonomi.</p> <p>Det stilles også på vegne av eksisterende bebyggelse i Marte Marjas veg og Eidsvoll Brygge forutsigbarhetsspørsmål ved utbygging på tomte hvor Solli pensjonat tidligere lå.</p> | <p>Tas til orientering.</p> <p>Vedrørende byggehøyder og høyhus er det gjort politisk vedtak som er fulgt opp i planforslaget. Planforslaget åpner for townhouse/rekkehus og liknende bebyggelse i flere felt, bla B1 og B2.</p> <p>Rubis/Torget ble regulert og klargjort for utbygging tilbake i 2008. Når slike arealer etter hvert utbygges blir tilliggende arealer, som i dette tilfellet Torget 5, ofte en naturlig forlengelse eller neste fase for utbygging.</p> |
| P14 | <p>Tine Hauge Lien, epost datert 26.3.2017</p> <p>Er positiv til ideene for utbygging av «Rubis». Mener at bebyggelsen må trappes ned i høyde mot elva, og at det bør stilles krav til estetikk ved planlegging av ny bebyggelse i sentrum. Beskriver ideene for utbygging av Wergelandskvartalet som en stor gjøkunge som har presset seg ned i et rede. Anbefaler å lage «et fargekart som alle er pålagt å følge»- som dekker alt fra «fasader, tak og detaljer.</p> <p>Det skrives også i uttalelsen at det trengs grøntarealer, både for unger og til opphold.</p> | <p>Tas til orientering.</p> <p>Det er lagt opp til at bebyggelsen trappes ned i byggehøyde mot elva. Krav vedrørende estetikk er gitt gjennom bestemmelser. Estetisk Veileder for Eidsvoll er retningsgivende for alle byggetiltak i kommunen, og i denne er det for øvrig gitt konkrete anbefalinger for fargebruk.</p> <p>Planforslaget fokuserer på å videreutvikle eksisterende grøntområder samt knytte disse bedre sammen, samtidig som planene for elvepromenade videreføres. Se også temakart 1.</p> |
| P15 | <p>Eidsvoll Næringslivsforum, epost datert 19.12.2017 har synspunkter og innspill til en rekke temaer: næringslivsutvikling, langsiktig planlegging, planavgrensning, stedsutvikling, byggehøyder, bevaring, båttrafikk og parkering:</p> <p><u>Dialog med næringslivet</u> Med forankring i vedtatt <i>Strategisk næringsutviklingsplan for Eidsvoll 2016-2019</i> har Eidsvoll kommune forpliktet seg til en god dialog med næringslivet. Dette må følges opp i arbeidet med ny områderegeringsplan.</p> <p><u>Langsiktig perspektiv</u> Vi mener det derfor er viktig å ha et tidsperspektiv på minst 50 år, og at kommunen allerede nå lager planer for hvordan sentrum og de sentrumsnære områder kan utvikles. Med stor vekst og dermed store endringer stilles det krav til at kommunens ledelse tenker langsiktig, målrettet og offensivt.</p> <p><u>Tenk stort nok område</u> Valgt område synes for lite. Det tradisjonelle Sundet inkludert Nedre Vilberg</p> | <p>Tas til orientering. Videre planprosess vil skje iht. plan- og bygningslovens prosessregler for medvirkning i forbindelse med planarbeid. Det legges også opp til åpent informasjonsmøte i løpet av høringsperioden.</p> <p>Planforslaget er utarbeidet i den hensikt å fungere som et styringsverktøy for fremtidig utvikling av Eidsvoll sentrum.</p> <p>Tas til orientering.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>veg i øst og gamle Eidsvoll stasjon i vest blir et for lite område. Vi trenger å tenke større da sentrum i Eidsvoll helt åpenbart kommer til å bli mye større i fremtida. Hva er for eksempel kommunens planer for ny innfartsvei til Sundet? Hva er planene for å utvikle det nye stasjonsområdet, inkludert områdene rundt kornsiloen og det gamle teglverket? Vi påpeker at det er viktig at kommunen snarest mulig kommer med gode planer også for områdene rundt Sundet.</p> <p><u>Målgruppe</u> Hvem ønsker kommunen at skal komme hit? Vi etterlyser tenkning rundt hvilke målgrupper man ønsker å utvikle Sundet for. Trekker frem at kunnskapsintensive bedrifter for eksempel har behov for medarbeidere med høy kompetanse, og er en bransje man må tilrettelegge for.</p> <p><u>Høyder i sentrum</u> Hvor høyt man kan bygge i sentrum har vært et sentralt spørsmål i utviklingen. Vi minner om at det er stor forskjell på å fortette hagene i et allerede eksisterende villastrøk og å videreutvikle et sentrum som Sundet er. Det er viktigere spørsmål å ta hensyn til enn bare antall etasjer i et nytt bygg: det er langt viktigere at Sundet får et harmonisk, spennende og estetisk godt uttrykk enn at bygningene er begrenset i høyden til sju-åtte etasjer. Vi mener det er viktig å få variasjon i de nye byggene, og advarer mot at noen får mulighet til å sette opp firkantede betongklosser. Det bør også legges vekt på å knytte tettstedet nærmere elva.</p> <p><u>Vern, kulturhistorie</u> Vi ønsker et sentrum der den eldre bebyggelsen og det nye henger sammen i en god helhet, og vi ønsker en kommune og utbyggere som evner å se mulighetene for å skape den gode helheten. Det trekkes frem at Eidsvoll med sin historie har store muligheter som kan utnyttes, og viser til Sunne i Värmland som et eksempel på mindre sted som har lyktes med å få til en betydelig historie- og opplevelsesbasert turisme.</p> <p><u>Båttrafikk</u> Mulighetene for å utvikle en innenlands idyll for båtfolk må utnyttes, og det bør legges til rette for økt båttrafikk på Vorma. Båtgjester bør kunne nyte godt av brygge, toaletter, servering og drivstofftilgang eller lignende.</p> | <p>Innenfor planavgrensningen er det potensiale for å håndtere en vekst som for fremtiden vil gjøre det mer naturlig å vurdere tilstøtende områder på ny ved behov. Planer for eventuell innfartsveg er et spørsmål som må avklares på kommuneplannivå. Rundt jernbanestasjonen og vest for Vorma er det flere relativt nye reguleringsplaner som legger opp til gode muligheter for utbygging av både boliger og næring. For selve jernbanestasjonen sitt vedkommende er behov for revidering eller nye planer opp til BaneNor å vurdere.</p> <p>Tas til orientering. Planforslaget legger til rette for at det innenfor sentrumsområdet kan skje utbygging av boliger av varierende type.</p> <p>Dette er tema som er vurdert av administrasjonen og vurdert av andre (DIVE-analyse og tettstedsanalyse utført av Pirll Arkitekter). Se for øvrig kommentar til P6.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Planforslaget viser arealer langs Vorma regulert til småbåthavner i sammenheng med fortsettelse på arbeidet og planene for elvepromenade.</p> |
|--|--|

| | | |
|-----|--|--|
| | <p><u>Parkering</u> Det må legges til rette for parkering for alle som bor, arbeider eller besøker sentrum. Vi er svært skeptiske til å fjerne en rekke av dagens parkeringsplasser. Dette kan i verste fall bidra til å drepe handel i sentrum, noe som ikke er ønskelig for Eidsvolls befolkning.</p> <p>Noe som derimot ønskes er bedre forhold for pendlerparkering rundt Eidsvoll stasjon, i kombinasjon med matebusser som kan transportere folk tur/retur de større boligområdene. Vi er klar over at ideene om matebusser har vært drøftet internt i kommunen i lang tid, og vi stiller oss uforstående til hvorfor det skal være så vanskelig å realisere. Endelig må det også gjøres forbedrende tiltak for sykling til og fra stasjonen- blant annet ved å tilby et godt sykkelhotell. Dette vil også kunne være med på å dempe noe bilbruk til stasjonen.</p> | <p>For parkering, se kommentar til O5.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>I planforslaget er det lagt inn mulighet for å etablere sykkelhotell i tilknytning til eller på arealet hvor dagens sykkelparkering på østsiden av stasjonen ligger.</p> |
| P16 | <p>Sundet Gårdeierforening, epost datert 25.01.2018, mener for det første at arbeidet er svært viktig. Reguleringsplanen er grunnlaget for den videre utbygging av Eidsvoll kommunes sentrum. Et kommunesenter inneholder naturlig både kommunale service-institusjoner, er et handelssted, og har restauranter etc som betjener innbyggere fra hele kommunen og regionen omkring. Det er klare signaler om at Sundet vil være et trafikknutepunkt med fortetning av boliger som følge. Dette er positivt, men også krevende. Det er først og fremst temaene parkering og bevaring av bygninger som har vakt størst interesse:</p> <p><u>Parkering</u> Planforslaget legger opp til en betydelig reduksjon i antall parkeringsplasser i sentrum. Det fremstår uheldig. Mener planlagt p-hus bør dimensjoneres med større kapasitet enn foreslått. Eidsvoll er på tross av forventet fortetningsvekst en landkommune som har betydelig spredt bebyggelse. Bilen vil være et naturlig framkomstmiddel fortsatt i lang tid.</p> <p><u>Bevaring</u> Vi ser at husene er foreslått inndelt i tre grader av bevaring. Gårdeierne er stort sett enig i denne vurderingen. Det er viktig å bevare Sundets særpreg som et helt spesielt «tettsted» eller en liten by. Det er imidlertid et par unntak som vi ønsker å påpeke, og hvor vi ber om at man revurderer dette forslaget.</p> | <p>Tas til orientering.</p> <p>Se kommentar til O5.</p> <p>Tas til orientering.</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | <p>Et av disse er Vormavegen 6 og 7. (Gnr 16/16.) Eiendommen består av to hus, et trehus og et murhus med garasjer og leilighet. Det er enighet om at trehuset bør ha «rød bevaring». Murhuset har vi vanskelig for å se gode argumenter for å bevare på samme nivå. Eierne har allerede planer om utbygging som erstatning for murhuset. Det vises også til «Drøftingsmøte 11 okt 17» mellom de politiske partiene. Her er det enighet om at Vormavegen 6 og 7 ikke vurderes for «rød bevaring». Denne gården er heller ikke nevnt som ønsket vernet i Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Eidsvoll fra 2010. Det antas at denne legges til grunn ved utarbeidelse av den nye planen.</p> <p>Det andre huset som man ønsker en revurdering av bevaringsgrad på, er Wergelandsgt 1 (Gnr/bnr 16/4). Eierne selv ønsker ikke en «rød bevaring» på huset. Dette huset er heller ikke vurdert til vern i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Eidsvoll fra 2010.</p> <p>Mange gårdeiere var i sin tid med å finansiere (betalte premiene) en arkitektkonkurranse for Sundet. Er denne helt forlatt i den prosessen som nå pågår, eller er den på noe vis retningsgivende for utarbeidelse av den nye planen?</p> | <p>DIVE-analyse utført av NIKU som supplement til kommunedelplan for Kulturminner i Eidsvoll ligger sammen med føringer fra gjeldende sentrumsplan til grunn for vurderingene som er gjort vedrørende bevaring av bebyggelse og miljøer. Basert på dette ble det fattet et prinsippvedtak i Hovedutvalg for næring plan og miljø. Planforslaget bygger på anbefalinger og vedtak derfra.</p> <p>Arkitektkonkurransen resulterte i en vedtatt reguleringsplan, som nå erstattes av denne områdereguleringen. Flere viktige grep fra nevnte plan videreføres i ny plan, herunder kvartalsstrukturen, siktlinjer, bevaring</p> |
| P17 | <p>Eidsvoll Brygge boligsameie, epost datert 13.02.2017</p> <p>I forbindelse med utbygging av Sundet brygge (Rubis) kan det se ut som elveløpet blir innsnevret. I utgangspunktet vil strømhastigheten øke. I den forbindelse ber vi om at det utføres en analyse som viser hvilke endringer i strømf forholdene dette medfører generelt, og spesielt for eiendommen til Eidsvoll Brygge boligsameie.</p> | <p>Dette er tiltakshaver underrettet om, og analyser vil foreligge vedlagt planforslaget til offentlig ettersyn. Se vedlegg.</p> |
| I03 | <p>Kommunal Teknikk, epost datert 13.02.2018</p> <p>Sundet offentlig toalettanlegg. Avsatt 3 mill 2017.</p> <p><i>Prosjektering kan/må evt. settes bort.</i> Det vurderes framtidig muligheter for etablering av tømme-stasjon for bobiler på sørtangen. Ikke igangsatt. Avventes til reguleringsplan og sentrumsplanen er ferdig. Det må sees i sammenheng med båtømming, og en eventuell strandpromenade.</p> | <p>Tas til etterretning. Planforslaget utelukker ikke noe av det som er nevnt.</p> |
| | <p>Innkome innspill til varsel om oppstart av «Detaljreguleringsplan for gbnr. 16/66,77 m.fl. Torget 1, 3 og 5.»</p> | <p><u>Forslagsstillers (Romfarer Arkitekter) kommentar:</u></p> |

| (Dette planforslaget inngår nå som del av områdereguleringen). | |
|---|---|
| <p><u>Fylkesmannen i Oslo og Akershus (FMOA), 12.06.2017</u> Fylkesmannen mener at planarbeidet må legge til rette for en høy utnyttelse på 60-80% i dette området, ettersom det er så sentrumsnært i Sundet. Dette må likevel avveies mot hensynet til naturmangfold og vassdraget med kantsone.</p> <p>Fylkesmannen forutsetter at inngrepene i elva minimaliseres for å ivareta områdets naturverdier på en best mulig måte.</p> <p>FMOA forutsetter også at allmennheten sikres tilgjengelighet til strandsonen langs hele elvestrekningen.</p> | <p>Planforslaget viser en høy utnyttelse på planområdet i form av BRA, mens det samtidig ivaretar hensyn til romslige uteoppholds- og friarealer med høy kvalitet.</p> <p>Hele prosjektet tar utgangspunkt i sikring av allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen langs hele elvestrekningen, og de få inngrepene i elva er de absolutte minimum som er nødvendige for å sikre strandpromenaden som et funksjonelt offentlig rom.</p> <p>Innspill tas til orientering.</p> |
| <p><u>Akershus Fylkeskommune, 20.06.2017</u> Akershus fylkeskommune opplyser at Sundet er et prioritert vekstområde i den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus, og ber om at planforslaget legger til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder og at funksjonsblanding av arealbruk vektlegges.</p> <p>Videre mener Fylkesrådmannen at begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Fylkesrådmannen anbefaler at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering, og at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, som er restriktive.</p> <p>Angående automatisk fredete kulturminner opplyser Fylkeskommunen at det er ingen registrerte forminner innenfor planområdet, og at det ikke er nødvendig med en nærmere arkeologisk utredning.</p> <p>Fylkeskommunen stiller også krav vedrørende barn og unges interesser, universell utforming og vassdrag.</p> | <p>Planforslaget er i tråd med retningslinjer i den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus. Det tilrettelegges for boligvekst innenfor et prioritert vekstområde.</p> <p>Parkeringsdekning er lagt til et nivå som følger kommunedelplan for Råholt.</p> <p>Når det gjelder nyere tids kulturminner, har vi de følgende kommentarer:</p> <p>Byggehøyder generelt Økt utnyttelse vil resultere i økt befolkning i Sundet. Dette kommer til å gi både betydelig mer liv og ny økonomisk og kommersiell driv til Eidsvoll sentrum. Byggehøyder, størrelse på uteoppholdsarealer og offentlig rekreasjonsarealer bør sees i sammenheng: Høyere bygg gir mulighet til å kombinere økning i befolkning med attraktive urbane rekreasjonsområder til nytte for hele kommunen, som også gir potensial til flere besøkere i Sundet, spesielt om sommeren. Videre er</p> |

Et viktig tema som Fylkeskommunen tar opp i sin uttalelse er nyere tids kulturminner. Mer spesifikt opplyser de om den kulturhistoriske stedsanalysen (DIVE-analyse) gjennomført av det norske instituttet for kulturminneforskning (NIKU), og lister opp de viktige elementene og de spesielle kvalitetene som er aktuelle for planområdet. Videre opplyser Fylkeskommunen om NIKUs anbefalinger for planområdets utforming, som skal resultere i at disse verdiene trekkes frem og videreføres.

De påpeker at Sundet har verdi i regional sammenheng, og de viser til den regionale planen for areal og transport (2015), hvor det kreves at det i kommunene legges til rette for ivaretagelse av bl.a. viktige kulturminner og kulturmiljøer, jf planens retningslinje R7. Fylkeskommunen anbefaler også at NIKUs analyse legges til grunn ved utforming av prosjektet. De er enige med analysens vurdering at Sundtoppen bør fremstå som det høyeste punkt, og motsetter seg tårnet på Torget 3.

Fylkeskommunen opplyser at:

“Dersom planen som legges fram til offentlig ettersyn ikke i tilstrekkelig grad ivaretar området kulturminnekvaliteter, vil vi vurdere å legge planen fram for fylkesutvalget med forslag om innsigelse. Vi deltar gjerne i en dialog om den videre utarbeidelsen av planen.”

byens sentrum godt bebygd og etablert, og intensjonen i NIKUs analyse er å bevare det. Hovedformål i byens sentrum er handel, forretning og øvrige offentlige formål, noe som gjenspeiles i bebyggelsens typologi. Dette gjør at det blir enda viktigere med sentrumsnære områder, hvor hovedformål blir bolig. Dette kommer til å bidra videre til Sundets næringsvirksomhet, og forsterke Sundet som kommunes handelssentrum. Prosjektet som foreslått nå har potensial til å bidra til å forhindre stagnasjonen, noe som er spesielt viktig, en fordel for allmennheten, særlig med tanke på at Sundet er Eidsvoll kommunes sentrum, og dermed viktig som senter og symbol for hele kommunes positive utvikling.

I tillegg til foregående punkter, vil vi presisere at planområdet er et eksklusivt område på grunn av sin sentrale beliggenhet i Sundet, nærhet til togstasjonen som binder området sammen med Gardermoen flyplass og Oslo sentrum, samt naturkvalitetene som preger omgivelsene. De foreslåtte byggehøydene vil gjøre det mulig å tilby flere beboere muligheten til å bo i et slikt eksklusivt område, noe som vi anser som demokratisk byutvikling.

Tårnets høyde

Gjennom årene har tårnet stått som symbol for samfunnsmessig stolthet og stedlig velstand, mens denne typologien også fungerte som panoramautsiktspunkt og var plassbesparende i byer og tettsteder med høy befolkningstetthet. Sundet som Eidsvoll kommunes sentrum ville ha nytte av et signalbygg, som vil symbolisere kommunes vekst fremover, samt kommunes mål og forventning til økonomisk og samfunnsmessig velstand.

Utover sin symbolske rolle vil det foreslåtte tårnet bidra ytterligere til boligvekst innenfor prioritert vekstområde, noe som er et mål i regional plan for areal og transport. Dette uten å forminske uteoppholdsarealer og rekreasjonsområder på planområdet.

Torget 3 som ligger i krysset Sundgata og Torget, er etter vår mening den best egnede eiendom for å plassere et slikt signalbygg. Dette fordi eiendommen ligger ved innkjøringen til sentrum fra nord, og bygget blir også fondmotivet når man kommer Sundgata fra sentrum. Tårnet plasseres ved tunet som tilgjengeliggjør

elvepromenaden, og markerer starten på det nye rekreasjonsområdet Sundet brygge, et område med offentlig badeplass, robåtutleie og aktiviteter ved vannet.

Videre er intensjonen med tårnet at det blir en særskilt attraksjon for Sundet: På takterrassen planlegger vi et offentlig utsiktspunkt med en presentasjon av de historiske linjene Sundet som handelssentrum sjøveien, Eidsivating og jernbanens historie. Utsikten blir enestående, og man får en oversikt utover landskap og sentrum man ikke finner i kommunen i dag.

Når det gjelder Tårnet i forhold til byggets nærhet til Sundgata, som er et gammelt pilgrimsveifar av stor historisk betydning, viser vi til NIKUs landskapsanalyse side 39 om Sundgata, hvor det står at: *"Som hovedvei gjennom Sundet har Sundgata vært et viktig strukturerende element. Handelsvirksomhet og andre sentrale bygninger ble lagt langsetter denne veien."* Vi vil poengtere at det er planlagt en kafé i tårnets 1. etasje, samt et torg ved siden av den planlagte bussholdeplassen, som vil skape et fint stoppested i tilknytning til Sundgata. Det å ha et attraksjonspunkt med ulike aktiviteter er i samsvar med gatens historiske utvikling og preg. Videre kan vi ikke se for oss en enhetlig typologi av bebyggelse og byggehøyder langs Sundgata, spesielt langs veien gjennom sentrum hvor ravinlandskapet allerede er usynlig grunnet etablert bebyggelse. Sundgata videre mot nord er mer åpen og bærer et grøntpreg, men ved Torget 3 er opplevelsen mer den av en bygate, og den valgte typologien har ingen påvirkning i denne opplevelsen.

Vedrørende høyhusets konsekvens i forhold til Sundtoppen, ønsker vi å påpeke at et bygg verken kan sammenlignes eller konkurrere med et landskapselement, så viktig som Sundtoppen er. Vi mener at tårnet vil bli et komplementerende punkt i Sundets bybilde, uten å forminske Sundtoppens betydning.

På grunn av det foranstående mener vi at et signalbygg på 14 etasjer plassert ved krysset Sundgata og Torget, vil forsterke Sundet som kommunesentrum og gi merverdi i form av den enestående utsikten, uten å ha negativ virkning for Sundgatas historiske preg eller Sundtoppens rolle som et viktig landskapselement for Sundet.

Prosjektets størrelse og volum

Intensjonen med både kommuneplan og pågående planarbeid for ny

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>sentrumsplan for Sundet er å utvikle planområdet som en del av sentrum, og å fortette det. Vi har derfor valgt arkitektur som indikerer sentrums- og bymessig bebyggelse i planområdet. Typologien med byggehøyder høyere enn 3 etasjer, samt bebyggelsens utforming og utearealer bidrar til å definere planområdet som en del av Eidsvoll sentrum. Samtidig bærer området preg som å være et bolig- og rekreasjonsområde, noe som vi mener Sundet mangler og som kommer til å bli et attraksjonspunkt for et bredt publikum.</p> <p>Prosjektets utforming</p> <p>Vi opplever Sundet som en blanding av forskjellige typologier, typiske for tidspunktene de enkelte byggene ble oppført. Dette er etter vår mening det viktigste identitetsskapende element for Sundet. I tillegg tilsier planområdets størrelse og beliggenhet at det er mest naturlig å sees som et nytt og særskilt byområde. For oss er det viktig at det nye området skaper kontrast mellom nåtidens arkitektur og eksisterende etablert miljø. Derfor valgte vi en typologi som antyder sentrumsbebyggelse, og en utforming med felles trekk med prosjektet nord for planområdet.</p> <p>I tillegg viser vi til den vedlagte terrengeanalysen.</p> <p>Innspill tas for øvrig til orientering.</p> |
| | <p><u>Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE), 30.05.2017</u> NVE gir i forbindelse med planarbeid råd og veiledning i arbeidet med å vurdere flom- og skredfare, vassdragsinngrep, samt vassdrags- og energianlegg. Som et bidrag i vurderingen av hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen, har NVE lagt ved ei sjekklister, og anbefaler at sjekklister benyttes aktivt i forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) for planområdet. Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklister skal NVE ha planen på høring.</p> | <p>Den vedlagte sjekklister har vært benyttet ved utarbeidelse av ROS-analysen for planområdet. Det er aktuelt med flomfare på planområdet, og temaet blir ivaretatt og redegjort for videre i planarbeid. Det samme gjelder evt. øvrige temaer NVE er ansvarlig myndighet for. Planforslag til offentlig ettersyn skal sendes NVE på høring.</p> |
| | <p><u>Statens Vegvesen (SV), 15.06.2017 – kort oppsummering:</u> Statens vegvesen har ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeid.</p> | <p>Innspill tas til orientering.</p> |

| | |
|---|--|
| <p><u>Hafslund Nett AS (HN), 09.06.2017– kort oppsummering:</u> HN har etter energiloven områdekonsesjon i Eidsvoll kommune, og ber om at planforslaget tar høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.</p> <p>HN opplyser også at der er høyspenningskabler innenfor det aktuelle planområdet, og ber om at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.</p> <p>Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, og nettstasjonen ikke etableres i egne rom i bygg, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. • Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. | <p>Innspill tas til orientering.</p> |
| <p><u>Eidsvoll Historielag, v/Gunnar Gravdal Nerhus, 17.06.2017</u> Eidsvoll historielag mener at planforslaget ikke ivaretar Sundets viktigste steds kvaliteter, som er den historiske bystrukturen, bebyggelsen, det omgivende landskapsrommet og beliggenheten ved elva.</p> <p>I tillegg reagerer Eidsvoll historielag på byggehøyder vist i planforslag, og mener at byggehøyder på 3 til 4 etasjer er mer egnet for planområdet. Til slutt mener de at: <i>"I det hele viser planen en gigantmani som vi mener Sundet og Eidsvoll kommune bør spares for."</i></p> | <p>Vi er uenige i at planforslaget ikke ivaretar Sundets viktigste steds kvaliteter. Verdien av Vorma og området omgivende landskapsrom ble anerkjent fra starten av prosjekteringen, og planforslaget tar utgangspunkt i og forsterker disse kvalitetene. Planområdets beliggenhet langs Vorma har vært et sentralt element ved utforming av prosjektet. Vi har etterstrebet forsterking av denne kvaliteten ved prosjektering av offentlig rekreasjonsområde mot elva, med vannbaserte aktiviteter.</p> <p>Når det gjelder bebyggelsens typologi og planområdets bystruktur mener vi at det ville være uheldig å reproducere den historiske strukturen og bebyggelsestypologi. Vi mener at eldre bebyggelsen og den historiske bystrukturen fremheves gjennom kontrasten som oppstår mellom gamle og nye typologier og strukturer. I tillegg er det viktig at stedets utviklingshistorie skal være synlig og lesbar for beboere og besøkende, noe som bidrar til positiv opplevelse av Sundet.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | | Se for øvrig forslagsstillers tilsvar til Akershus Fylkeskommune. |
| | <p><u>Sameiet Sundtoppen II, v/ Knut Johnsen, 14.06.2017 – kort oppsummering:</u> Sameiet Sundtoppen II reagerer på tårnets høyde på 14 etasjer, og mener at det ikke burde være høyere enn 8-10 etasjer, av hensyn til kulturmiljø på Sundtoppen. I tillegg mener de at de to blokkene lengst mot syd på hhv 5 og 6 etasjer bør reduseres med én etasje.</p> <p>Sameiet Sundtoppen II ber om etablering av 2-3 HC plasser i området markert som "tun" i planforslaget, av hensyn til eldre beboere i Torget 2-10, som har begrenset mobilitet.</p> <p>De påpeker at: <i>"Dersom disse merknadene imøtekommes, anser vi at dette vil være et meget godt utgangspunkt for denne del av Sundets videre utbygging"</i>.</p> | <p>Se for øvrig forslagsstillers tilsvar til Akershus Fylkeskommune.</p> <p>HC p-plasser i tun: Det er planlagt 2 HC plasser i tun, som vist på utomhusplanen</p> |
| | <p><u>Boligsameiet Sundtoppen 1, 18.06.2017 – kort oppsummering:</u> Boligsameiet Sundtoppen 1 stiller seg positivt til planforslaget, som de mener vil berike Sundet som tettsted. Likevel har de de følgende merknader:</p> <p>De mener at det er viktig at utfyllingen i elva reduseres noe i forhold til foreslåtte planforslag, og at bygningsmassen ikke legges så langt ut i elva, av hensyn til flomfare mm. Mer spesifikt ber de om at bygget lengst mot syd (bygg E) trekkes ca 10 m mot øst, og (for at ikke antall boenheter reduseres) evt øke byggehøyden til 7 etasjer, med nedtrapping mot elven.</p> <p>Når det gjelder utforming av feltet markert som "tun" i planforslaget, foreslår boligsameiet Sundtoppen 1 at det etableres kun fortau mot ny bebyggelse, mens fortau på den andre siden av tunet fjernes og erstattes med gjesteparkering til eksisterende og ny bebyggelse i området.</p> <p>Til slutt kommenterer de at leiligheter fra 50 m² – 140 m² vil kunne bidra til et attraktivt område for familier og gode skattebetalere.</p> | <p>Vedrørende utfyllingen i elva, viser vi til vårt tilsvar til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Merknad tas for øvrig til etterretning.</p> |

| | |
|---|--|
| <p><u>Tor-Arne Kommisrud, 23.05.2017 og 10.06.2017 – kort oppsummering:</u> Tor-Arne Kommisrud, eieren av eiendom med gbnr 16/99, protesterer mot volumet til den foreslåtte bebyggelsen. Han mener at det foreslåtte prosjektet kommer til å redusere vesentlig eiendommens solforhold og utsikt mot Vorma. Han påpeker at hans tomt ligger ganske lavt i terrenget, og at utbyggingen kommer til å forminske eiendoms verdi.</p> | <p>Se forslagsstillers tilsvar til Akershus Fylkeskommune.</p> |
| <p><u>Geir Ove Øby, 29.05.2017</u> Geir Ove Øby, eieren av eiendom med gårds- og bruksnummer 16/29 mener at planforslag bør harmonere med omkringliggende bygningsmasse. Dette vil sikres ved byggehøyder som ikke overstiger kote +141, og ved å unngå mer utfylling enn hva som allerede er godkjent i den eksisterende reguleringen.</p> <p>Andre punkter i hans forhåndsuttalelse er: Prioritering av trafiksikkerheten ved oppgradering av krysset og gang- og sykkelvei, med særskilt bevegelse av gående og syklende. Han foreslår at dette sikres ved rekkefølgebestemmelser.</p> <p>Oppgradering av kollektivtrafikk for å dekke for økning av beboere i området ved etablering av busstopp begge retninger og sykkelparkering tilknyttet kollektiv trafikk, noe som bør sikres i rekkefølgebestemmelser. Etablering av tilstrekkelig gjesteparkering for allmennheten og besøkende i planområdet. Avsetting av arealer for deponering av snømengder på planområdet. Økning av trafikk til og fra planområdet vil resultere i økning av støy mot Sundgata. Øby mener at støyreducerende tiltak langs Sundgata bør sikres i rekkefølgebestemmelser. Til slutt påpeker han at grunnforhold på planområdet krever spesiell oppmerksomhet.</p> | <p>Vedrørende planforslagets utforming og byggehøyder viser vi til vårt svar til Akershus Fylkeskommune. Vedrørende gjesteparkering, viser vi til utomhusplan. Vi har lagt til rette for minimum parkeringsplasser over bakken, i tråd med Eidsvoll kommunes intensjoner, NIKU's analysens retningslinje som lyder: <i>"Parkering bør så langt som mulig legges under bakken, og bebyggelse eller grøntarealer skal dominere sentrumbildet."</i> Merknad tas for øvrig til etterretning.</p> |
| <p><u>Beboere i Marte Marjas vei v/ Ingeborg Steinholt, 16.06.2017</u> Beboere i Marte Marjas vei reagerer på at det ikke er krav til konsekvensutredning for planområdet, og ber om begrunnelsen som ligger til</p> | <p>Som vedlegg til planforslaget foreligger en grundig vurdering av evt. krav om konsekvensutredning, gjennomført av fagkyndig og levert kommunen 10.05.2017. Vi viser til dette dokumentet samt planbeskrivelsen, og ber også om</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>grunn for dette. De ber også om en konsekvensutredning som skal redegjøre blant annet for konsekvenser av fortetting på planområdet for den verneverdige bebyggelsen i Marte Marjas vei.</p> <p>I tillegg motsetter de seg prosjektets høyder og utforming - spesielt tårnet i Torget 3 - og ber om at den eksisterende reguleringsplanens byggehøyder og bebyggelsens plassering opprettholdes. De understreker at byggherrens argumentasjon vedr. byggehøyder om prosjektets lønnsomhet ikke bør vektlegges mer enn forslagetets konsekvenser for omgivelsene.</p> <p>Beboere i Marte Marjas vei påpeker at det er markert feil kotehøyde på et av de eksisterende byggene på Eidsvoll brygge</p> | <p>at Eidsvoll kommune også tar stilling til dette. Når det gjelder påvirkning av det foreslåtte prosjektet på småhusbebyggelse i Marte Marjas vei, påpeker vi at bebyggelsen langs Torget ikke overstiger høydene på byggene i Marte Marjas vei bortsett fra tårnet, som er lagt med sin plassering mot Sundgata, slik at den tar minst mulig sikt og sol fra Marte Marjas veis bebyggelse. Vi viser også til den vedlagte terrengeanalysen.</p> <p>Når det gjelder bebyggelsens utforming og byggehøyder, viser vi til vårt svar til Akershus Fylkeskommune.</p> <p>Vedrørende feil kotehøyden vil vi påpeke at den mottatte sosi-fil fra kommunen inneholdt ikke høyden p bygget. Feilen er nå rettet etter de siste godkjente tegninger av prosjektet.</p> |
| | <p><u>Jens Aalborg, 20.06.2017</u> Jens Aalborg, eieren av Marte Marjas vei 6 med gårds- og bruksnummer 16/87, stiller seg positivt til utbygging på planområdet. Likevel nevner han noen forhold som han mener må tas hensyn til.</p> <p>Han mener at grunnet prosjektets kompleksitet bør planforslaget behandles i sammenheng med reguleringsarbeid for Sundet sentrum, og mer spesifikt etter at sentrumsplanen er vedtatt.</p> <p>Videre ber han om at det tas hensyn til eksisterende bebyggelse, siktlinjer og solforhold, ved bl.a. bearbeiding av en landskap- og kulturmiljøanalyse. Han opponerer mot byggehøyder på Torget 3 og 5, som etter hans mening ikke må overskride 3 etasjer.</p> <p>Til slutt påpeker han også feil ved angivelse av kotehøyder på eksisterende bebyggelse.</p> | <p>Vi viser til den vedlagte terrengeanalyse, samt vårt svar til Akershus Fylkeskommune og beboere i Marte Marjas vei.</p> |
| | | |