



## Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
77/17	Hovedutvalg for næring, plan og miljø	22.08.2017
69/17	Kommunestyret	10.10.2017

### Planid 023726200 Områdereguleringsplan Vilberg - sluttbehandling

#### Rådmannens innstilling

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret Områdereguleringsplan Vilberg. Plankartet er datert 14.8.2017, og reguleringsbestemmelsene er datert 8.8.2017.
2. Da fylkesmannen har innsigelse vedrørende felt BU3, lokalisering av ny skole på Tynsåkjordet, anmoder hovedutvalg for næring plan og miljø fylkesmannen om å gjennomføre megling før planen legges fram for behandling i kommunestyret.

#### SAKSUTREDNING

##### 1. Saksopplysninger

###### Oppsummering av saken

Asplan Viak har vært engasjert av Eidsvoll kommune for å utarbeide forslag til ny områdeplan for Vilbergområdet. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for:

- Bygging av ny Vilberg barneskole inklusive flerbrukshall/gymnastikksal på Tynsåkjordet
- Videreutvikling av Vilberg ungdomsskole innenfor dagens skoleområde
- Omdisponere eksisterende Vilberg barneskole til boligformål
- Fortetting av to eksisterende boligområder
- Utbedring av eksisterende vegnett og kryss

Både arealer som er foreslått regulert til offentlig formål og arealer foreslått regulert til fortettingsområder for boliger har krav om detaljregulering før videre utbygging kan igangsettes.

Kommunestyret stadfestet planprogrammet i november 2015. Planprogrammet inneholdt en konsekvensutredning av alternative lokaliseringer av ny barneskole og fastsatte plasseringen av denne på Tynsåkjordet.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har fremmet innsigelse til plassering av barneskolen utenfor sentrum og på dyrka mark, og det er berammet mekling i september 2017. Kommunestyret holder fast ved skolens lokalisering i sak 53/17 den 13.6.2017.

#### Beskrivelse av planområdet

Planområdet utgjør totalt ca. 377 dekar. For å få en helhetlig vurdering av trafikk og fremtidig utbygging er det valgt å inkludere områdene rundt eksisterende skoler/barnehage og tilgrensende eiendommer nord for Tynsåkvegen i planområdet. Planområdet består av landbruksareal, barnehage, skolebygg, idrettsanlegg, trafikkareal og småhusbebyggelse.

Nødvendig areal til den nye Vilberg barneskole utgjør om lag 46 dekar (inkludert holdeplass for skolebuss). Planområdet til skolen viser et større areal med tanke på fremtidig utvidelse av skolen. Totalt utgjør dette 52 daa.

#### Planprosessen

I forkant av områdereguleringen har kommunen vurdert ulike plasseringer av ny Vilberg skole, og i planprogrammet ble det fastslått å legge skolen på Tynsåkjordet. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen, bortsett fra dagens Vilberg skole som foreslås endret til boligformål og LNF-området som foreslås omdisponert til byggeformål for ny Vilberg barneskole.

Planprogrammet ble sendt på høring juni-august 2015 samtidig som det ble sendt ut varsel om oppstart av planarbeid til berørte parter, grunneiere og naboer. Høring av planprogram ble annonsert i Eidsvoll Ullensaker blad og på kommunens nettsider.

Det ble avholdt et åpent møte ved planoppstart/høring av planprogrammet og det har vært gjennomført et «fremtidsverksted» med elevrådet på Vilberg skole høsten 2015.

Forslag til Områderegulering for Vilberg var oppe til behandling i Hovedutvalg for næring, plan og miljø den 29.11.2016 og ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 22.12.2016-10.2.2017, med forlenget høringsfrist til 24.2.2017.

I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn totalt 12 uttalelser til planforslaget. Tre av uttalelsene var innsigelser fra overordnede myndigheter. Nedenfor følger en oppsummering av innsigelsene og med administrasjonens kommentarer, samt andre relevante merknader som har medført endring i planforslaget. De andre uttalelsene er oppsummert i eget skjema, samt lagt ved i sin helhet til saken.

#### Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen fremmer innsigelse til planforslaget om å plassere barneskolen utenfor sentrum på dyrka mark.

Fylkesmannen begrunner innsigelsen med at plasseringen er i strid med nasjonale mål for jordvern og økt matproduksjon og regional plan for areal og transport. Videre mener de at alternative lokaliseringer ikke er grundig utredet og at potensialet for fortetting og transformasjon innenfor eksisterende byggesone ikke er tilstrekkelig vurdert.

#### Administrasjonens kommentar:

Innsigelsen tas ikke til følge. Eidsvoll kommune begrunner lokaliseringen av ny skole på Tynsåkjordet med at det ikke finnes tilstrekkelig store nok arealer innenfor eksisterende byggesone i dag, som kan romme ny skole, flerbrukshall samt transport- og parkeringsareal som er tilfredsstillende for en fremtidsrettet ny skole i det prioriterte tettstedet Eidsvoll sentrum. Derfor er det foreslått å utvide byggesonen i tettstedet for å legge skolen på Tynsåkjordet, fremfor å bygge ny skole på arealer som ligger utenfor akseptabel gang- og sykkelavstand til tettstedets sentrum.

Det vises til kommunestyrets vedtak av 13.6.2017 hvor vurdering av alternative lokaliseringer og innsigelsesspørsmålet ble behandlet. Kommunestyret vedtok at administrasjonen fortsatt

skal jobbe for Tynsåkalternativet. Mekling er berammet til den 15.9.2017 hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

For utfyllende opplysninger vises det til brev sendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 22.6.2017 (vedlegg 9) hvor administrasjonen svarer ut Fylkesmannens krav til ytterligere utredninger og vurderinger, og anmoder Fylkesmannen om å frafalle innsigelsen.

#### Akershus fylkeskommune

Fylkesrådmannen fremmer administrativ innsigelse til planforslaget med bakgrunn i at det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til bevaring av friarealene rundt gravminnene ID 80217 og 80220. Innsigelsen kan trekkes dersom plankartet endres i tråd med fylkesrådmannens anbefalinger vedrørende disse gravhaugene.

Videre anbefaler fylkesrådmannen å vurdere bevaringsspørsmålet rundt boligene i Ekornvegen. Boligene i Ekornvegen 2, 4 og 6 er i kommunens kulturminneplan rangert på samme nivå (3) som boligene i Tynsåkvegen 20 og 22, som er foreslått regulert med hensynssone C (bevaring kulturmiljø). I tillegg anbefaler fylkesrådmannen at lokalitetene ID 89291 og ID 89294 blir markert i kartet med bestemmelsesområde på samme måte som lokalitetene ID 220725 og ID 220726.

Til slutt viser fylkesrådmannen til brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus med innsigelse til planforslaget, og anmoder kommunen å vurdere alternative løsninger som kan bidra til en mer sentral beliggenhet samtidig som man begrenser nedbygging av dyrka mark.

#### Administrasjonens kommentar:

Det legges på hensynssone C og D rundt gravminnene ID 80217 og ID 80220 for å bevare tilstrekkelig friområde rundt kulturminnene, og innsigelsen tas derfor til følge.

Når det gjelder boligene i Ekornvegen har administrasjonen vurdert boligene med tilhørende opparbeidede hager, samt trerekka med store trær øst langs Ekornvegen til å være bevaringsverdige, og foreslår derfor å legge på hensynssone C (bevaring kulturmiljø) på dette området.

Lokalitetene ID 89291 og 89294 vil markeres på samme måte som ID 220725 og 220726 i kartet, med tilhørende bestemmelsesområde.

Alternative løsninger for skoletomt er utredet tidligere, og dette punktet tas derfor ikke til etterretning.

#### Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE):

NVE fremmer innsigelse til planforslaget på grunnlag av manglende dokumentasjon på at sikkerheten mot kvikkleireskred er tilstrekkelig ivaretatt. NVE krever derfor at en avklaring av områdestabilitet må skje før områdeplanen vedtas, eller at det blir satt krav om detaljregulering for alle delfeltene med tilhørende krav om avklaring av områdestabilitet.

#### Administrasjonens kommentar:

Det legges inn krav om detaljregulering med tilhørende krav om avklaring av områdestabilitet for alle byggeområder i planen, og innsigelsen regnes derfor som tatt til følge.

#### Merknader fra to naboer til område B eksisterende Vilberg skole:

De har merknader til byggehøyden på planlagt bebyggelse byggeområde B. De mener at en takhøyde på inntil 18 meter i et villaområde vil få negative konsekvenser. De mener at den foreslåtte blokkbebyggelsen ikke er tilpasset det eksisterende bygningsmiljøet og strøkskarakteren, og ber om at høyden reduseres. De er bekymret for solforholdene på sin eiendom dersom bebyggelsen blir for høy og/eller kommer for nærme deres eiendom.

#### Administrasjonens kommentarer:

I reguleringsbestemmelsene er det lagt til rette for høy arealutnyttelse på den gamle skoletomta. Dette er nødvendig grep i henhold til overordnede føringer for areal- og

transportplanlegging, om konsentrert utbygging og arealeffektivitet. I planbeskrivelsen er det illustrert sju blokker med fem etasjer og parkering under bakken. Imidlertid er det krav om at det utarbeides detaljregulering før området bygges ut. I detaljplanen vil man måtte ta hensyn til omkringliggende bebyggelse med henblikk på solforhold og tilpasning til eksisterende bebyggelse. Administrasjonen har valgt å spesifisere bestemmelse pkt. 4.3 Boligbebyggelse (B) slik at maksimal byggehøyde på bygning er 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng, dette inkluderer tekniske rom over tak.

#### Begrenset høring

Det ble gjennomført en begrenset høring i forbindelse med endring av en bestemmelse i planforslaget. Frist for å uttale seg ble satt til 1.8.2017, og det kom inn to uttalelser i høringsperioden (Akershus fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Akershus). Ingen av dem hadde merknader til den foreslåtte endringen.

Endringen i planforslaget omfatter endring av bestemmelse 3.2 som omhandler rekkefølgekrav knyttet til veg. Bakgrunnen for endringen er å sikre nødvendig utbedring av krysset Tynsåkvegen/Sundgata. Dette er et uoversiktlig kryss med stor trafikkbelastning, og krav om utbedring av dette krysset ble ikke tatt med i bestemmelsene til områdeplanen for Vilberg. I forbindelse med arbeidet med områderegulering for Eidsvoll sentrum som grenser til områdeplanen for Vilberg, ser administrasjonen at det er hensiktsmessig å knytte krav til utbedring av krysset til begge disse reguleringsplanene.

Nedenfor følger bestemmelsen med administrasjonens tillegg/endringer markert med rødt. I tillegg er det i første avsnitt endret fra Tynsåkvegen til Sundgata (markert med rødt).

3.2 Veg Gang/sykkelveg (SGS 1) langs Tynsåkvegen skal være opparbeidet i henhold til kommunens vegnorm og reguleringsplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til bygg på felt BU3. Ved detaljregulering av felt B skal det prosjekteres en gang/sykkelveg fra Vilbergvegen til **Sundgata**. Gang/sykkelvegen skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i byggeområdet.

Ved detaljregulering av felt BU3 eller B, avhengig av det felt som detaljreguleres først i tid, skal det gjennomføres en trafikkanalyse for Vilbergområdet som viser anbefalt løsning og utforming av krysset Tynsåkvegen/Sundgata og krysset Kastellvegen/Nedre Vilberg veg. Det skal også utarbeides detaljreguleringsplaner for disse kryssene med tilhørende vegsystem. Krysset mellom Sundgata, Tynsåkvegen, Prost Krag's veg og Kastellvegen skal være utbedret i henhold til detaljreguleringsplan, eller være sikret utbedret gjennom en utbyggingsavtale eller tilsvarende, senest før tillatelse til tiltak blir gitt for felt B. Byggeplan skal forelegges vegmyndigheten for godkjenning.

For øvrig er det gjort mindre justeringer i bestemmelsene for å tilpasse til de innsigelsene/merknadene som er tatt til følge.

#### Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for en høy boligfortetting i området nærmest sentrum og en noe lavere fortetting lenger ut. Områdene til offentlig undervisning får enhetlige bestemmelser, og det legges opp til en maksimal høyde fra gjennomsnittlig terreng på 14-17 m.

Det skal tilrettelegges for ny barneskole på Tynsåkjordet med mulighet for framtidig utvidelse, inkludert dobbel gymnastikksal eller flerbrukshall. Forslaget legger til rette for utvidelse av dagens barnehage på Vilberg, samt en utvidelse av Vilberg ungdomsskole.

Arealet som er foreslått regulert fra LNF-formål til byggeområde for ny skole og tilhørende infrastruktur på Tynsåkjordet er på ca. 52 daa. I tillegg er det foreslått å regulere LNF-arealet i ravinen vest for skoletomta til Naturområde, ca. 34 daa. Totalt utgjør omdisponering av dyrka mark til annet formål ca. 52 daa.

Innenfor dagens skoleområde på Vilberg vil det legges til rette for fortetting i form av boliger (felt B), samtidig som det eldste bygget på Vilberg skole vil reguleres til bevaring. Området foran den gamle skolen er foreslått regulert til offentlig lekeplass, slik at man sikrer bruken av området for barn og unge. Det er i planbeskrivelsen illustrert muligheten for blokker på fem etasjer med til sammen 146 leiligheter innenfor felt B. Det er i bestemmelsene satt en maksimal høyde på 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Imidlertid skal maksimal kotehøyde for overkant tak fastsettes i detaljplan.

Innenfor felt BKS1 og BKS2 (se forslag til plankart) legges det til rette for konsentrert småhusbebyggelse. Det legges inn hensynssone bevaring på boligene i Tynsåkvegen 20 og 22, samt på boligene i Ekornvegen 2, 4 og 6. Tidligere regulering til bevaring av de eldste byggene på Eidsvoll vgs. videreføres i ny områdeplan.

For skolebussene til nye Vilberg skole er det foreslått regulert en egen busslomme/kollektivplass (felt SKH) godt utenfor kjørevegen, mens bussene til ungdomsskolen og idrettshallen stopper i vegen slik som i dag. For å bedre trafikkforholdene, spesielt for bussene til ungdomsskolen og idrettshallen foreslås det å utbedre kryssene i Jon Sørensens veg. Dette er nødvendige trafiksikkerhetstiltak dersom det skal være tovegs trafikk i denne vegen.

Forholdene for gående og syklende forbedres ved at det etableres ny gang- og sykkelveg fra Hagalykkja til Tynsåk. Det foreslås også en gang- og sykkelveg videre til Sundgata i stedet for dagens fortau. Dette vil gi en sammenhengende gang- og sykkelveg fra den nye skolen og ned til Sundgata, noe som vil gi bedre trafiksikkerhet for barn og unge innenfor planområdet.

Det mangler i dag 210 meter med gang- og sykkelveg mellom Hagalykkja/Helge Neumanns veg og den nye skoletomta. På denne strekningen er det foreslått regulert inn gang- og sykkelveg på nordsiden av Tynsåkvegen. Dette for å redusere antall vegkryssinger for skolebarn og gjøre skolevegen tryggere for gående og syklende. Denne løsningen vil kreve areal fra eiendommene som ligger nord for Tynsåkvegen på denne strekningen. Det er eiendommene gbnr. 17/23, 18/168, 18/22, 18/38 og 18/59 som vil bli berørt av denne gang- og sykkelvegen. Avstanden fra bolighusene til kjørevegen vil fremdeles være den samme som i dag. Se vedlegg 22 (vegtegning W01) som viser grunnerverv for gang- og sykkelvegen.

For å unngå å beslaglegge så mye areal av de nordlige eiendommene er det vurdert et alternativ med flytting av senterlinja på Tynsåkvegen. Dette vil føre til et mer omfattende arbeid og kostnadene vil bli større enn om man legger gang- og sykkelvegen på nordsiden av Tynsåkvegen slik det er vist i planforslaget.

#### Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål, nåværende bolig, nåværende og fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting. Planområdet omfattes også av kommunedelplan for Sundet fra 1990.

Planområdet omfattes av deler av fem reguleringsplaner med endringer, hvor store deler av området er omfattet av reguleringsplan for Sundgården med omgivelser (1961). Der hvor de eksisterende planene overlappes av områdereguleringen vil de bli opphevet ved vedtak av denne områdereguleringsplanen.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) skal bidra til å oppnå bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging. Planretningslinjene er tilpasset gjennom Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015), og har som hovedmål at Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa. Planen legger opp til at den forventede befolkningsveksten skal håndteres gjennom et mer konsentrert utbyggingsmønster og en større satsing på kollektivtransport, sykkel og gange, da dette gir best mulighet til å redusere klimagassutslipp og nedbygging av grønne arealverdier, bedre fremkommeligheten i transportsystemet, samt utvikle attraktive byer og tettsteder.

Planforslaget utgjør en fortetting med tanke på økt befolkningsvekst i tettstedet Sundet.

Planforslaget anses derfor å være i tråd med planretningslinjene og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn- og unge i planleggingen (1989) skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. Planforslaget vil gi bedre trafiksikkerhet for barn og unge innen planområdet. Det gir en ny universelt utformet skole i et åpent grønt landskap med tryggere skoleveger, forbedrede og nye gang- og sykkelveger.

#### Konsekvensutredninger

Ettersom en del av forslaget til områderegeringsplanen ikke er i samsvar med vedtatt kommuneplan utløses krav om konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredninger. Følgende tema er beskrevet i egne rapporter:

- Jordvern – jordflytting
- Transport
- Grunnforhold
- Kulturminner
- Biologisk mangfold
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Arealutnyttelse ny barneskole

## **2. Vurdering**

### 2.1 Overordnede planer og mål

Planforslaget strider mot kommuneplanen på to felt, både arealet til ny skole på Tynsåkjordet som er avsatt til LNF-formål og arealet til boligbebyggelse som er avsatt til undervisning (dagens Vilberg skole). I henhold til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus skal vekst gå foran vern av jordbruksarealer og regional grønnstruktur i prioriterte tettsteder når potensialet for fortetting og transformasjon i eksisterende byggeområde er utnyttet og at nye arealer som ønskes tatt i bruk gis en høy arealutnyttelse.

Arealet som frigis på dagens skoleområde vil gis en høy arealutnyttelse og bidrar til flere boliger og et bedre befolkningsgrunnlag for gode service og tjenestetilbud og bedre kollektivdekning i Eidsvoll sentrum. Arealutnyttelsen for ny skole ivaretar særlig barn og unges interesser som også skal veie tungt i arealkonflikter, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

Fortettingen som det legges opp til på den gamle skoletomta, samt i boligområdene lenger nord vil være i tråd med overordnede retningslinjer for areal- og transportplanlegging, i tillegg til å være med på å styrke Eidsvoll sentrum.

Vedlagt grunnlagsdokument langsiktig grønn grense belyser og drøfter potensialet for fortetting i Eidsvoll sentrum, og behovet for å prioritere konsentrert utvikling av boliger, handel og service innenfor tettstedet. For å bygge skolen i akseptabel gang- og sykkelavstand til det prioriterte tettstedet Eidsvoll sentrum er det nødvendig å utvide dagens byggesone.

### 2.2 Lokalisering av skoletomt

Det er utredet flere alternative skoletomter i forbindelse med både områdeplanen og i forberedende saker i forkant av planarbeidet. Administrasjonen ser selvfølgelig at utredningsarbeidet burde vært gjort i forbindelse med kommuneplanprosessen. Vi kan imidlertid ikke se at aktuelle alternative lokaliseringer av ny skole hadde vært gjenstand for grundigere utredninger enn det som nå er blitt gjennomført i denne planprosessen.

I statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging sies det at ved forslag om omdisponering av verdifull dyrket eller dyrkbar jord, bør potensialet for fortetting og transformasjon være kartlagt, og det skal utredes alternativvurderinger. Det er utredet seks alternativer til lokalisering av ny skole i planprogrammet til områdeplanen.

I planprogrammet ble det gjort en vurdering av de aktuelle alternativene, og det var færrest negative konsekvenser for alternativet på Tynsåkjordet. De negative faktorene her var jordvern og bevaring av kulturlandskap. I planforslaget legges det opp til en omdisponering av den gamle skoletomta til sentrumsnært boligområde, og dette vil medføre boligfortetting i Eidsvoll sentrum som gjør at flere kan gå og sykle til skole, jobb, kollektivknutepunkt og andre daglige gjøremål.

Rehabilitering av eksisterende skole er ikke lenger et aktuelt alternativ, da arealet som var tenkt benyttet til skole nå er solgt til annen og det er oppført ny bebyggelse på tomte. Denne eiendommen er derfor ikke lenger tilgjengelig for kjøp som mulig skoletomt.

Det ble i møtet med Fylkesmannen den 22.3.2017 stilt spørsmål om det var mulig å bruke barnehagetomta til skole. Dette er teoretisk mulig, men bygningen er planlagt og bygd med tanke på barnehageformål, og det er vanskelig å bruke selve bygningsmassen til skoleformål. Det er da nødvendig å rive og bygge nytt, samt å måtte reetablere barnehagen et annet sted i kommunen, noe som vil føre til merkostnader på rundt 60 mill. kr.

Selv om man i prinsippet kunne brukt barnehagetomta ville det likevel ikke vært et stort nok areal til ny skole på 40 dekar, og det ville vært behov for å ekspropriere om lag tre boligtomter rundt skolen for å få nødvendig areal. Administrasjonen anser dette som lite ønskelig på bakgrunn av konfliktpotensialet og kostnadene knyttet til ekspropriering samt sanering av barnehagen.

Dersom man ikke skulle brukt barnehagetomta, måtte man ekspropriere 10 boligeiendommer, med til sammen 13 boenheter, rundt skolen for å få nok areal til ny skole. Her er også flere boliger som regnes som bevaringsverdige og ligger i kommunens kulturminneplan med anbefaling om bevaring.

Et reelt alternativ som er drøftet er alternativ A, Trollaldalen på Styri, som har utpekt seg som det mest realistiske alternativet dersom det ikke blir mulighet for å bygge skole på Tynsåkjordet. Tomta ligger utenfor vekstområdet Eidsvoll sentrum, og er således ikke i tråd med RATP sine miljømål om konsentrert utvikling innenfor tettstedet. Avstanden til sentrum og kollektivknutepunkt tilsier at bil vil bli benyttet som transportmiddel. Avstanden til svømmehall medfører at elever må busses for å få svømmeundervisning. Ved å legge skolen i Trollaldalen vil man ikke få like stor mulighet til sambruk av flerbrukshall. Skole i Trollaldalen vil ikke medvirke til sentrumsutvikling på lik linje med å bygge skolen nærmere sentrum og i nærheten av andre skoler.

Fordelene med å legge skolen på Tynsåkjordet er at man har nok areal til å få gode uteområder til skoleelevene, samt at man kan bygge en ny og moderne skole uten de begrensningene som ligger i gammel bygningsmasse. I tillegg slipper man en lang periode med byggearbeid på en skole som skal drives som normalt under byggeperioden. Området er relativt sentrumsnært og med tilknytning til de andre skolene i sentrum.

### 2.3 Konsekvenser for naturmiljø/jordvern

Planforslaget beslaglegger ca 52 daa dyrka mark. I utredningen om reetablering av jordbruksareal gjort av landbrukskontoret i Eidsvoll kommune er det anbefalt å gjenbruke all matjord på gjenfylt steinbrudd på Brensmork og oppdyrking av gbnr. 207/4, 6, 7 og 8 på Eidshaug på Minnesund.

Det er lite ønskelig å ta inn et krav i reguleringsplanene som avhenger av private parter utenfor planområdet, derfor er det ikke lagt inn rekkefølgekrav om at all matjord skal fraktes bort og reetableres som jordbruksareal på et konkret område.

I forslag til planbestemmelser er det imidlertid lagt inn krav om å utarbeide en plan for oppbevaring/disponering av matjordmasser og senere bruk. Planen skal minimum:

- Sikre at matjordmassene håndteres og mellomagres på en måte som sikrer at disse kan gjenbrukes til reetablering eller nyetablering av jordbruksareal andre steder i kommunen.

- Sikre at matjordmassene blir brukt på en slik måte at de så langt det er mulig gir tilsvarende produksjonspotensial annet sted i kommunen.

#### 2.4 Landskap/fjernvirkning

Etablering av en skole på Tynsåkjordet vil få betydning for opplevelsen av landskapet og landskapsrommet som den nye skoletomten er en del av. Landskapsrommet vil bli noe redusert i vest og tunet på Tønsåker nedre gård vil bli liggende mindre fritt enn i dag. Utbygging av skoleområdet i utkanten av tettstedet kan gi en mindre markant overgang fra kulturlandskap til tettbebyggelse enn dagens avgrensing med endring i terreng og bebyggelse.

Utbygging av blokker og konsentrert småhusbebyggelse innenfor feltene B og BKS vurderes å ha liten til ingen negativ effekt på landskapets karakter. Det vurderes at det terrasserte terrenget og bebyggelsen rundt er robust nok til å tåle en slik fortetting uten at landskapsrom brytes eller opplevelsen av landskap endres.

Rivning av de nyere tilbyggene rundt Vilberg skole med den opprinnelige skolegården som offentlig lekeplass foran mot Sundgata vil være positivt. De nye byggene kan tilpasses terrenget og innordne seg det opprinnelige skolebygget slik at området strammes opp, og dette kan gi en positiv konsekvens for opplevelsen av bylandskapet.

#### 2.5 Trafikkforhold

Planforslaget vil gi en bedre trafiksikkerhet innenfor planområdet. Det legges til rette for sammenhengende gang- og sykkelveger og fortau langs Tynsåkvegen til den nye skoletomta.

Oppstillingsplass for skolebusser er regulert på et eget område parallelt med Tynsåkvegen for å gi en mest mulig trafiksikker situasjon. Busser vil stå på korrekt side med døra mot skolebygningen, dette reduserer vegkryssing for barn og øker trafiksikkerheten. Oppstillingssonen for skoleskyss er dimensjonert slik at busser kan svinge inn til og ut fra oppstillingsplassen enten de kommer fra/skal til vest eller øst.

Både på den nye barneskolen og ved ungdomsskolen legges det opp til egne hente/bringesoner, adskilt fra parkering og bussoppstilling, for å unngå konflikter mellom kryssende skolebarn og bilister.

Tynsåkvegen i øst er en lavt trafikkert veg, med ÅDT omkring 200, og 30 biler i makstime. Trafikkøkningen i Tynsåkvegen pga. skoleutbygging vil bli ubetydelig.

Bilturproduksjon til/fra det nye boligfeltet som skal bygges på dagens barneskole er beregnet til 800 biler på hverdager og 750 ÅDT. Det gir 100 biler i makstime. Dette boligfeltet ligger kun 1,2 km vest for Eidsvoll togstasjon, i tillegg til at flere busslinjer betjener dette området. Det er også god gangforbindelse mellom planlagt boligfelt og togstasjonen. Dette gir en god mulighet for enda høyere kollektivandel på arbeidsreiser.

Samlet sett vurderes planforslaget til å bedre trafikkforholdene innenfor planområdet. Det blir forbedrede og nye gang- og sykkelveger og tryggere skoleveger.

#### 2.6 Sosial infrastruktur

Planforslaget vil bidra til etablering av et større antall sentralt beliggende leiligheter i Sundet, samtidig som det legges opp til fortetting av eksisterende villaområder. En økning i antall boenheter vil også medføre større behov for barnehage- og elevplasser, utbygging av omsorgsplasser og annet kommunalt tjenestetilbud. Ved at det legges opp til muligheter for utvidelse av både den nye barneskolen, Vilberg ungdomsskole og Vilberg barnehage vil det være mulig å øke kapasiteten ved disse.

#### 2.7 Bokvalitet

Det legges opp til en høy utnyttelse innenfor deler av planområdet. Det er nær sammenheng mellom grad av utnytting og bokvalitet, og i mange byer og tettsteder er det en utfordring å sikre god bokvalitet samtidig som kravene til høy utnytting øker. Høy tetthet er arealeffektivt



og kan bidra til mindre transportbehov dersom boligområdene ligger i sentrum eller nær busstopp eller togstasjon. På Vilberg ligger boligområdene i gangavstand til sentrum og kollektivforbindelse, og kan bidra til at flere benytter seg av sykkel/gange og kollektivt i stedet for bil.

Høy tetthet må alltid avveies i forhold til bokvaliteten. Bokkvalitetsbegrepet blir ofte satt i sammenheng med både fysiske egenskaper ved boligen og egenskaper i nærmiljøet. Høy tetthet kan føre til dårligere solforhold, tap av utsikt, mer innsyns- og støyproblemer. Et godt bomiljø bør derfor gi mulighet for lys/luft, sosialt samvær, trygghet og identitet. Det skal ha god estetisk utforming og sist, men ikke minst, være funksjonelt og anvendelig for ulike brukergrupper. Disse elementene vil bli ivaretatt i detaljreguleringsplanene for boligområdene.

For å sikre god bokkvalitet i boligområdene på Vilberg må estetikk og god arkitektur være sentrale tema i det videre planarbeidet gjennom detaljreguleringsplanene for hvert enkelt boligområde. Det må blant annet utarbeides gode sol/skygge-analyser som grunnlag for å sette byggehøyder og plassering av bygningene, gjøre grundige vurderinger i forhold til materialbruk samt ha et tydelig fokus på prosjektering av gode uteområder.

### **3. Alternativer**

A: Rådmannens innstilling vedtas.

B: Saken sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere bearbeiding.

### **4. Konklusjon**

Planforslaget legger til rette for en utbygging av ny barneskole på Tynsåkjordet, samt en utvidelse av eksisterende ungdomsskole og barnehage på Vilberg. I tillegg legges det opp til en utbygging og fortetting av den gamle skoletomta, samt i de tilgrensende boligområdene. Planforslaget legger til rette for en arealeffektiv utnyttelse av boligområdene og vil derfor være et viktig tilskudd til tettstedsutviklingen i Eidsvoll sentrum/Sundet.

Dersom det oppnås enighet gjennom mekling, og Fylkesmannen i Oslo og Akershus trekker innsigelsen kan planen gå direkte til kommunestyret for endelig vedtak.

#### **Vedlegg som følger saken:**

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Forslag til planbeskrivelse med KU
- 4 Oppsummering uttalelser offentlig ettersyn
- 5 Uttalelser offentlig ettersyn - samlet
- 6 Tidligere behandlinger i Eidsvoll kommune - saksframlegg og protokoller
- 7 Om offentlig ettersyn av områderegulering Vilbergområde, Eidsvoll kommune
- 8 Om offentlig ettersyn av områderegulering Vilberg - Fylkesmannens svar
- 9 Områderegulering Vilberg område - om innsigelsen
- 10 Grunnlagsdokument Langsiktig grønn grense for tettstedene i Eidsvoll
- 11 Begrenset høring - endring av bestemmelse for Områderegulering for Vilbergområdet - planid. 023726200
- 12 Uttalelse til begrenset høring
- 13 Begrenset høring - endring av bestemmelsene for områderegulering for Vilbergområdet - Fylkesmannens uttalelse
- 16 Vedtatt planprogram
- 17 Kopi av innkomne merknader
- 18 Merknader ved oppstart med kommentarer
- 19 Merknadskart
- 20 Varslingsbrev 15.06.15
- 21 Varslingsbrev 07.09.15
- 22 Vegtegninger
- 23 Overvann

- 24 Landskapsanalyse kart
- 25 Landskapsanalyse
- 26 Konsekvensutredning for transport
- 27 Oppsummering fra åpent møte 17.08.15
- 28 Konsekvensutredning barn og unges oppvekstvilkår
- 29 Konsekvensutredning arealbruk ny skole
- 30 Konsekvensutredning naturmiljø
- 31 ROS-analyse
- 32 Datarapport fra grunnundersøkelse, Vilberg skole i Tynsåkvegen
- 33 Geotekniske vurderinger for Vilberg skole på Tynsåkjordet
- 34 Reetablering av jordbruksareal
- 34 Geotekniske vurderinger for Vilberg ungdomsskole
- 34 Skisse av anbefalt plassering av skolebygg basert på geotekniske vurderinger for Vilberg skole på Tynsåkjordet
- 35 Arkeologisk rapport Vilberg

**Utskrift av behandlet sak sendes til**