



Arkiv:

Arkivsak: «ArkivsakID»- «DokNr»

Saksbehandler: Øystein Ellingsen

Dato: 04.10.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for næring, plan og miljø	
	Kommunestyret	

Endring av reguleringsplan for Langset sentrum - ny sluttbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas «Plan ID 023718300 – Endring av detaljregulering for Langset sentrum». Plankart er datert 18.2.2022 og planbestemmelser er datert 16.6.2022.

Saksutredning:

1. Saksopplysninger

1.1 Bakgrunn for saken

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av ny barnehage innenfor eksisterende skoleområde for Langset skole. Dette medfører behov for en endring av gjeldende reguleringsplan. Endringen innebærer å omregulere eksisterende byggeområde for undervisning (skole) til byggeområde for tjenesteyting, som også omfatter barnehage. Samtidig foreslås det at del av vei/serviceadkomst til skolen og «kiss&ride» reguleres i samsvar med dagens bruk. Tilsvarende innebærer planforslaget også en planmessig sikring av velhuset innenfor planområdet, slik at planforslaget sikrer videre bruk av velhuset ved at dette reguleres i samsvar med dagens bruk.

Gjeldende reguleringsplan er opptegnet iht utdatert nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Det er derfor besluttet at endringsforslaget skal oppdatere hele planområdet i sin helhet iht gjeldende oppteigningsregler. Administrasjonen har i tillegg utført gjennomgang av bestemmelsene i sin helhet og foreslått fjernet bestemmelser som er dekket av annet lovverk og retningslinjer. Eidsvoll kommune ved prosjektavdelingen, EFO, er forslagsstiller. Asplan Viak AS er plankonsulent og bistår kommunens prosjektavdeling.

1.2 Planavgrensning

Plangrensen for omreguleringen følger grensen for dagens felt S1 og P2 på reguleringsplan for Langset sentrum, vedtatt 9.12.2008. Planområdet ligger ved fv. 1591 Trondheimsvegen i Langset sentrum. Arealet er på 46 daa, og består av gnr. 186 bnr. 15 og 16, del av bnr. 48, 51 og 56. I nord grenser planområdet mot boligbebyggelsen i Dorrveien, i øst og syd grenser det mot Trondheimsveien og i vest mot grøntbeltet inn mot E6 og jernbane.

1.3 Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt 28.4.2021, og varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Eidsvoll/Ullensaker blad 1.6.2021. Varsel ble sendt til berørte offentlige myndigheter, grunneiere, naboer og gjenboere med brev den 28.5.2021. Frist for merknader var 30.6.2021. Det kom inn sju uttalelser/merknader i forbindelse med oppstartsvarselet. En oversikt over disse merknadene, samt konsulentens kommentarer, inngår i planbeskrivelsen.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av utvalg for næring, plan og miljø i møte den 22.3.2022, og ble vedtatt utlagt til offentlig ettersyn. Fristen for innspill ifm offentlig ettersyn var satt til den 31.5.2022. Det kom inn sju uttalelser ifm med dette, hvorav en fra grunneier og seks uttalelser fra offentlige instanser. Uttalelsene har ikke resultert i store endringer som går på bekostning av overordnede plangrep, men enkelte uttalelser har medført justeringer i bestemmelsene til planforslaget. Det vises til vedlegget «merknadsskjema» for oppsummering og kommentering av høringsuttalelser.

Saken ble forberedt for sluttbehandling til møte i hovedutvalget for plan og næring den 23.08.22, men ble vedtatt sendt tilbake til administrasjonen for ytterligere utredning av parkeringsløsning for barnehagen. Kommunens eiendomsforvaltning har søkt å avklare dette mot virksomhet for barnehage og kommunalteknisk virksomhet. Det ble konkludert med at selv om den foreslåtte løsningen har noen ulemper, er det likevel vurdert som det beste alternativet av de mulige løsningene. På den bakgrunn fremmes saken på ny for sluttbehandling, uten at det er innarbeidet endring av parkeringsløsning for barnehagen.

2. Vurdering

2.1 ROS-analyse

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget. Det er der avdekket mulig begrenset kapasitet på slokkevannet. Utover dette er det svært liten risiko knyttet til planområdet. Det er innarbeidet bestemmelser for å ivareta dette hensynet.

2.2 Geotekniske utredninger

Løsmassekartet viser elv og bre-elv avsetninger i området. Da planområdet ligger under marin grense, er det likevel mulighet for forekomster av marin leire under elve- og breelvavsetningene. Det er tidligere gjennomført undersøkelser i forbindelse med bygging av Langset skole og undersøkelser, samt stabilitetsberegninger, i forbindelse med nytt dobbeltspor sør og vest for planområdet. Disse kartleggingene har dannet grunnlag for vurdering av situasjonen for fremtidig barnehagetomt.

Områdestabiliteten er vurdert som tilstrekkelig for tiltaksområdet mht prosedyre i NVEs veileder 1-2019. Sikkerheten for områdestabiliteten er beregnet som tilstrekkelig for dagens situasjon samt for planlagt situasjon med antatt last fra barnehagen. Planlagt tiltak er derfor tilstrekkelig sikker mht. områdestabilitet. Lokalstabilitet for anleggsområdet bør vurderes nærmere ved prosjektering. Det er innarbeidet krav til vurdering av dette i bestemmelsene.

2.3 Støytekniske utredninger

Området ligger mellom to hovedveier (E6 og fv. 1591) og har jernbane i sydvest. Deler av arealet er derfor utsatt for trafikkstøy. Det er utarbeidet et eget notat om støy.

Helt vest i planområdet er det på gjeldende reguleringsplan regulert en støyskjerm for å skjerme mot støy fra E6. Denne langsgående støyskjermen som ble bygget i forbindelse med ny E6, skjermer skolens uteoppholdsareal mot trafikkstøy.

Kommuneplanen har krav om at lekearealer skal ha støynivå under 55 dB, ellers har den ingen spesielle bestemmelser om støy. Støyutredning i forbindelse med endringsforslaget er utført i tråd

med T-1442/16 for området barnehagen er planlagt oppført. Det er lagt inn krav til minimum 25m² uteoppholdsareal med støynivå under 55 dB per barn/elev i tråd med gjeldende kommuneplan og T-1442/2016. Støyutredningen konkluderte med at det er behov for avbøtende tiltak i form av støyskjerm. Dette er lagt inn som eget punkt i bestemmelsene og støyskjerm er anvist i plankartet. Det gis rekkefølgekrav om ferdig opparbeidelse av støytiltak før brukstillatelse for de aktuelle virksomhetene/byggene.

For resterende del av planen er det ikke utført ny støyutredning.

2.4 Forholdet til naturmangfoldloven

Det er utarbeidet en egen naturmangfoldrapport. Det er ikke registrert rødlistede naturtyper eller lokaliteter eller viktige naturtyper på området. Den avkuttete ravinedalen som ligger delvis innenfor området, samt de store bjørketrærne på skolens utearealer, er allikevel av verdi for områdets biologiske mangfold.

Reguleringsendringen vil ikke i seg selv medføre konsekvenser for områdets naturmangfold, siden både det formål det endres fra og det formål det endres til innebærer utbygging av området. Foreløpige skisser av ny barnehage tyder på at området som vil bli berørt av nye inngrep verken overlapper med ravinedalen eller de store bjørketrærne som er registrert.

2.5 Estetisk vurdering

Estetisk veileder Eidsvoll, rev. 2015, skal legges til grunn for all planlegging i Eidsvoll kommune. Bebyggelse, struktur, landskap og stedslementer skal tas hensyn til i planleggingen. I randsoner mellom bebyggelse og åpent landskap bør det tilstrebes en glidende overgang uten etablering av barrierer, og det skal tas særlig hensyn til opplevelsen av bygg fra de åpne områdene. Planforslaget er tilpasset kravene i den estetiske veilederen. Eksisterende Langset skole er et signalbygg i området, den legger derfor føringer for annen bebyggelse innenfor samme felt.

2.6 Overordnede planer retningslinjer og mål

Overordnede planer og mål er nærmere beskrevet og kommentert i vedlagt planprogram. Nedenfor er kommentar til relevante overordnede planer, retningslinjer og mål:

Kommuneplanens arealdel 2020-2031:

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel med unntak av eksisterende velhus som på kommuneplanen er avsatt til nåværende Samferdselsanlegg. Krav til MUA og maks/min P-plasser er ikke endret til å være i tråd med gjeldende kommuneplan. Dersom dette skal endres på må planen varsles på nytt hvor avgrensning for endringen er satt til planavgrensning for hele området. Større deler av området er ferdig utbygd. Det anses ikke som hensiktsmessig at man endrer på dette nå i ettertid for denne saken.

T-1442, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging:

Planforslaget omfatter arealer som kan være støyutsatt, dette er tidligere utredet og skjermingstiltak er allerede regulert og etablert for eksisterende bebyggelse. Vedlagt komplett planforslag var støyutredning som la T-1442/2016 til grunn. Kort tid etter varslet oppstart ble det vedtatt en ny retningslinje for støy i planlegging T-1442/2021. Forslagstiller kunne vise til dialog med Miljødirektoratet der direktoratet har uttalt seg om at det i en overgangsfase bør være greit at man forholder seg til T-1442/2016 videre i planprosessen dersom planen er varslet før vedtak av retningslinje T-1442/2021.

Veileder i universell utforming i planlegging, 2021:

Planforslaget omfatter nye offentlige anlegg og har derfor krav til universell utforming i hht. plan og bygningsloven og TEK-17. Terreng og beliggenhet tilsier at universell utforming av fysiske anlegg kan ivaretas ved utbygging i dette området. Planforslaget er i tillegg vurdert til å hensynta overordna

planer, retningslinjer og mål samt tilgrensede reguleringsplaner. Nærmere beskrivelse av dette kan leses i vedlagt planbeskrivelse.

2.7 Trafikkforhold

Kjøreadkomst til skole- og parkeringsområdet er via eksisterende rundkjøring på Trondheimsveien. Det er god kapasitet i krysset i dag. Internt i området er det en privat vei, Dorrgutua som benyttes til serviceadkomst til skole og idrettshall. Adkomst for gående og syklende til arealet som omreguleres er i dag godt tilrettelagt med gang-/sykkelveier fra nord, øst og syd.

Ved skolen er det en planfri kryssing av Trondheimsveien, lenger syd er det en kryssing i plan med refuge i forbindelse med rundkjøringen, begge gir sikker kryssing av fylkesveien for myke trafikanter. Langset sentrum har et begrenset kollektivtilbud, men buss 448 går fra Eidsvoll stasjon helt frem til parkeringsplassen på Langset skole en til to ganger om dagen 4 dager i uken. Turen tar ca. 20 minutter. Fra Eidsvoll stasjon er det et godt tilbud med tog i retning Oslo og Hamar flere ganger i timen.

2.8 Sosial infrastruktur

Langset sentrum har god dekning av idrettsanlegg, lekeplasser, skole, dagligvare forretninger og velhuset. Omreguleringen omfatter kun arealer som fortsatt skal benyttes til sosial infrastruktur for tilgrensede områder.

2.9 Innspill om utvidet planavgrensning

Det er i merknadsbehandlingen svart ut innspill fra grunneier av gnr 186/bnr 53 (nabotomt). Hvor det løftes frem at grunneiers tomt er i dag regulert til bespisning og herberge og at det er ønske om å utvikle tomten til boliger. Grunneier for gnr 186/bnr 53 har sendt inn flere henvendelser til planavdelingen og bedt om at denne eiendommen blir tatt med i planavgrensningen. Planavdelingen har ved førstegangsbehandling av plansaken vurdert at merknaden ikke bør tas til følge på bakgrunn av at ønsket utvikling til boligformål på gbnr. 186/53 ikke er i tråd med gjeldende kommuneplan. Ved å ta dette området inn i endringsforslaget ville man risikere en betydelig økt kompleksitet og mer uforutsigbar fremdrift for planprosessen. Dette forholdet har ikke endret seg etterfølgende.

3. Alternativer

A. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas endring av detaljregulering for Langset sentrum, PlanID 023718300. Endring i arealplankart og bestemmelser er datert 22.2.2022.

B. Planforslag sendes i retur for ytterligere bearbeiding/utredning.

4. Konklusjon

Med bakgrunn i det ovenstående vil kommunedirektøren anbefale at endring av detaljregulering for Langset sentrum, PlanID 023718300 vedtas.

Vedlegg:

Endring av detaljregulering for Langset sentrum - sluttbehandling

Plankart datert 18.02.22

Bestemmelser rev 22 06 22

Planbeskrivelse Langset rev juli 2022

Merknadsskjema offentlig ettersyn

Illustrasjonsplan barnehage

ROS-analyse Plan

Vedlegg:

Støyvurdering Langset skole

Geoteknisk_vurdering_Stabilitet_Langset Barnehage

Fagrapport naturmangfold - Langset skole

Notat vann, spillvann og overvann

Sol - skygge