



Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for næring, plan og miljø	08.09.2020
	Kommunestyret	22.09.2020

PlanID 303530700: Detaljregulering for gbnr. 117/41 m.fl. - Carsten Ankers veg, sluttbehandling.

Rådmannens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas «Detaljregulering for gbnr. 117/41 m.fl. – Carsten Ankers veg». Plankart er datert 25.3.2020 og reguleringsbestemmelser er datert 17.4.2020.

SAKSUTREDNING

1. Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse på gbnr. 117/41 og 118/2, med tilhørende adkomst og infrastruktur. Planen legger til rette for utbygging av totalt 26 boenheter, fordelt på toroms-, treroms- og fireromsleiligheter, med opptil tre etasjer. Reguleringsplanforslaget fremmes av Norconsult, på vegne av Seierhus AS.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet er på ca. 5,3 daa, og er lokalisert på Eidsvoll Verk, innenfor området kjent som Pirotoppen, ca. 1,7 km nord for Eidsvoll Verk stasjon. Planområdet grenser til Carsten Ankers veg (Fv. 1597) i sørøst/øst og Carsten Ankers veg (Fv. 1551) i sørvest/vest, med eksisterende småhusbebyggelse på andre siden av vegen. I nord og nordvest grenser området til dyrket mark. Det er i dag to eneboliger og ett kombinert kontor/enebolighus innenfor planområdet. Resten av planområdet er ubebygd.

Bygningene innenfor planområdet utgjør den nordligste bebyggelsen på Pirotoppen, som består av gammel trehusbebyggelse på 1-2 etasjer, med saltak. Dette er hovedsakelig eneboliger med noe kontor/næringsvirksomhet, samt en stor driftsbygning og et snekkerverksted.

Planprosessen

Det ble avholdt oppstartsmøte den 1.3.2018, og varsel om oppstart av planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale ble kunngjort i Eidsvoll og Ullensaker Blad den 9.6.2018. Berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser ble varslet ved brev datert 7.6.2018.

Det ble sendt ut brev med varsel om utvidelse av planområdet, datert 18.12.2019, med bakgrunn i at reguleringsplanen skal avgrenses til senterlinje fylkesveg, samt at det må foretas en terrengjustering i nord.

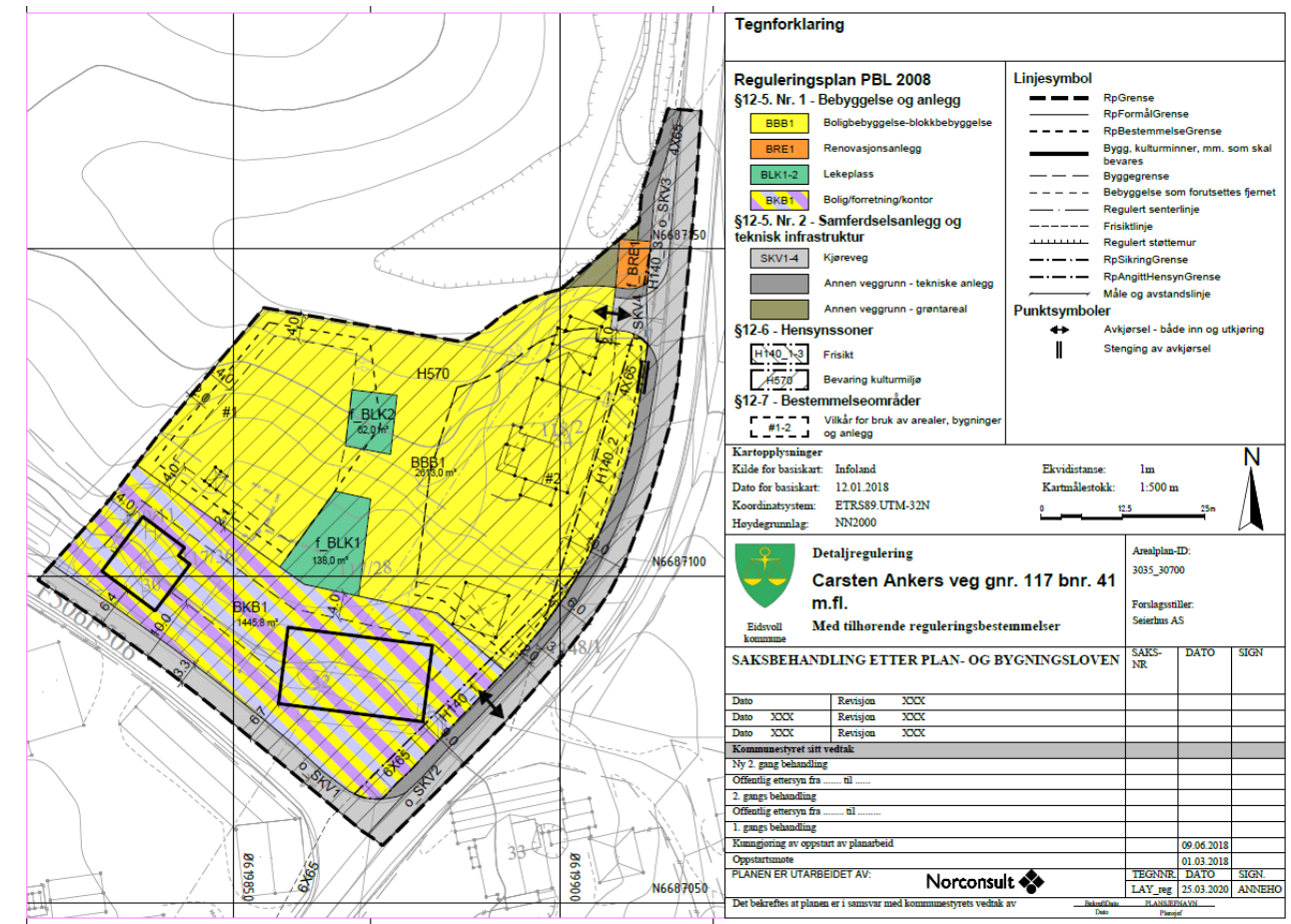
Planforslaget ble behandlet i møte i Hovedutvalg for næring, plan og miljø den 5.5.2020 og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 14.5.2020 – 25.6.2020. I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn fire merknader. Disse er kommentert ut i merknadsskjema og lagt ved i sin helhet.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er på 5,3 daa, hvorav ca. 2,6 daa er regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse, ca. 1,1 daa er videreføring av eksisterende blandet formål bolig/forretning/kontor, ca. 1,3 daa til vegareal, og resten til lekeplass og renovasjon.

Eksisterende bebyggelse innenfor BKB1 videreføres slik det er i dag, mens eneboligen på gnr/bnr 118/2 forutsettes revet. Planforslaget legger til rette for etablering av leilighetsbygg i form av lavblokker på tre etasjer, med parkering i kjeller, innenfor området avsatt til BBB1. For område BBB1 er maks mønehøyde satt til kote +191,0. Dette tilsvarer 1,0 m lavere enn mønehøyde for hovedhuset på gnr/bnr 117/28. Maks gesimshøyde er kote +187,0.

Forslaget viser bebyggelse med inntil tre etasjer. Bebyggelsen er utformet med en serie av saltak, slik at hvert bygningsvolum fremstår som flere mindre saltaksvolum inntil hverandre. På denne måten reduseres den totale skalaen, inkludert minimering av mønehøyde. Forslaget tilpasser seg således den eksisterende skalaen i nærmiljøets bebyggelse.



Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel for 2015-2026, vedtatt 10.3.2015, avsatt til sentrumsformål og boligbebyggelse, med sikringssone for «restriksjonsområde Gardermoen, med krav til hinderfritt luftrom i ulike plan» (H190_1).

Planområdet omfattes av «Reguleringsplan for sentrale deler av Eidsvoll Verk» (planid. 023717400), vedtatt 25.6.2007. I gjeldende reguleringsplan er planområdet avsatt til bolig/forretning/kontor, og frittliggende småhusbebyggelse, i kombinasjon med spesialområder bevaring. To eksisterende bygninger i sørvest er markert som bygg som skal bevares. Formålet med reguleringsplanen er å sikre kulturhistoriske verdier gjennom bevaring iht. plan- og bygningslovens bestemmelser, og at utviklingen i området skjer innenfor rammen av det historiske bygningsmiljøet og steds karakteren. Samtidig skal reguleringsplanen, og bestemmelsene, tilrettelegge for videreutvikling og nyskapning innenfor området.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging. Arealbruk og transportsystem skal samordnes slik at tyngden av ny bebyggelse konsentreres til tettsteder, sånn at en større del av ulike reisemål kan nås til fots eller med sykkel, at mest mulig av ny bebyggelse konsentreres til områder med god kollektivdekning, at det legges til rette for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur og friluftsområder. En bør søke å samle naturinngrepene mest mulig.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)

Målsettingen er at Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europeisk sammenheng. Det skal være et arealeffektivt utbyggingsmønster. Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernede regionen sammen, til resten av landet og utlandet. Det skal være et effektivt og miljøvennlig transportsystem med tilgjengelighet for alle, og med lavest mulig behov for biltransport. I planen foreligger det også detaljerte mål for blant annet klima, jordvern, næringslivets konkurransekraft, naturmangfold og tettstedsutvikling. I samme regionale plan er det også målsettinger som har å gjøre med vedlikeholdsvekst: «Det forventes at utvikling utenfor prioriterte vekstområder begrenses til det som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø, [...]. Utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder».

ROS-analyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som en del av planforslaget. Resultatene av analysen viser at dersom en tar tilstrekkelig hensyn til eventuelle farer som kan oppstå, anses det lite sannsynlig at tiltaket vil medføre risiko som innebærer at området ikke kan bygges ut. Det vises til vedlagt ROS-analyse, datert 12.2.2020.

2. Vurdering

Overordnede planer og mål

Planforslaget legger i hovedsak opp til samme formål som i gjeldende reguleringsplan, bolig og kombinert bolig/forretning/kontor, samt hensynssone bevaring kulturmiljø. Planforslaget er videre i tråd med gjeldende kommuneplan. Planområdet ligger ikke sentrumsnært nok til å følge retningslinjene hva gjelder avstander til dagligdagse gjøremål og kollektivknutepunkt i regional plan for areal og transport. Det er likevel kort veg til bussforbindelse, hvor det i dag går buss hvert kvarter mellom Sundet og Råholt. I tillegg er det 1,7 km til Eidsvoll Verk stasjon og det er liten høydeforskjell, så det ligger godt til rette for både å gå eller sykle til og fra stasjonen. Planområdet anses derfor som et område som kan gå under begrepet «vedlikeholdsvekst». Ved dette forstås at det åpnes for noe utbygging utenfor prioriterte vekstområder for å kunne opprettholde stabile bomiljø og utnytte etablert sosial og teknisk infrastruktur. Det åpnes for inntil 20 % vekst utenfor de prioriterte vekstområdene, og det aktuelle planområdet anses som et godt område innunder denne vekstprosenten.

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet er en del av det vernede kulturmiljøet rundt Eidsvollsbygningen, som er av stor nasjonal betydning. Planforslaget tar hensyn til de bevaringsverdige omgivelsene, med tanke på volum, estetikk og materialvalg. Dette er forankret i reguleringsbestemmelsene. De to SEFRAK-registrerte bygningene er videreført som bevaringsverdige, og markert i plankartet som bygninger som skal bevares, med tilhørende reguleringsbestemmelser knyttet til bevaring, eventuelle tilbygg og nybygg. Hensynssone bevaring med tilhørende reguleringsbestemmelser videreføres for planområdet i sin helhet slik det er i gjeldende reguleringsplan.

Planlagt bebyggelse tar utgangspunkt i stedets særpreg, og både nær- og fjernvirkning er vektlagt. Eksisterende bebyggelse består av småskala boligbebyggelse i 1,5-2 etasjer. Hovedhuset innenfor planområdet (gbnr. 117/28) er blant tettstedets høyeste boligbygg. Planforslagets nye bebyggelse legger seg lavere enn hovedhuset, og vil derfor knapt være synlig fra Eidsvollsbygningen. Planforslaget er bearbeidet med tanke på å redusere gesimshøyder og minimere dimensjoner i tak og gavler.

Trafikkforhold

Planområdet vil til dels være bilbasert, men lite trafikkbelastet av andre enn menneskene som selv bor i området. Med gangavstand til busstopp og sykkelavstand til sentrum er det også tilrettelagt for alternativ transport. Utbyggingen vil medføre en begrenset økning av trafikken i området. Kapasiteten i tilgrensende vegsystem er tilstrekkelig for trafikkøkningen som vil følge av utbyggingen.

Tilgjengelighet til friluftsområder

Tilgjengelighet til friluftsliv i nærområdet er viktig for å øke hverdagsaktiviteten. Rekreasjonsområder i tettsteder og i nærheten av der hvor mennesker bor er viktig for bokvalitet, samtidig som det fremmer fysisk aktivitet i befolkningen. Fra planområdet har man tilgang til fine friluft- og rekreasjonsområder rundt Eidsvollsbygningen og langs Andelva.

Barn og unge

Det er regulert lekeplass på til sammen 200 m², fordelt på to områder i felleshagen mellom bygningene. Opparbeidelse av lekeplassen er sikret i bestemmelsene. Det er også sikret en snarveg fra planområdet til eksisterende gang- og sykkelveg langs Carsten Ankers veg.

Sosial infrastruktur

Med utbyggingen vil flere innbyggere bosette seg på Eidsvoll Verk. Boligene vil kunne være attraktive både for små barnefamilier, førstegangsetablerere og seniorer. På sikt vil økt antall boliger i området bidra til økt etterspørsel etter barnehage- og elevplasser, utbygging av omsorgsplasser og annet kommunalt tjenestetilbud.

Bokvalitet

I planforslaget legges det opp til en høyere utnyttelse, sammenlignet med nabolaget forøvrig. Høy tetthet må alltid avveies i forhold til bokvaliteten. I mange tettsteder er det en utfordring å sikre god bokvalitet samtidig som kravene til høy utnyttelse øker.

Byggenes plassering på tomta baserer seg på ønsket om visuelt å trekke det omkringliggende landskapet inn i planområdet. Forutsetningen er å åpne opp for sol inn til den sentrale delen av tomta. Videre er det et ønske om å bevare store trær i eiendommens ytterkant. Intensjonen er å legge til rette for en frodig og variert felleshage som boenhetene i størst mulig grad forholder seg til.

Bebyggelsen er formet som fire enkeltstående bygninger. Boenhetene i plan 1 er gjennomgående med egne private innganger. Leiligheter har store balkonger/terrasser som henvender seg til det større landskapsrommet utenfor eiendommen, det være seg mot åkerlandskapet i nord og vest, eller elveleiet i øst. Leilighetsfordelingen byr på god variasjon i størrelser og er dermed attraktiv for ulike grupper beboere. Leilighetene i plan 1 er særskilt egnet som livsløp, da disse har umiddelbar adkomst til egne og felles utearealer.

3. Alternativer

- A. Planforslaget vedtas.
- B. Forslag sendes i retur for ytterligere bearbeiding/utredning.

4. Konklusjon

Planforslaget legger opp til utvikling av det historiske tettstedet Eidsvoll Verk. Det er i tråd med kommuneplanens arealdel, og viderefører hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplan for området.

Med bakgrunn i det ovenstående vil rådmannen anbefale at forslag til «Detaljregulering for gbnr. 117/41 m.fl. – Carsten Ankers veg» vedtas.

Vedlegg som følger saken:

- 1 1. Plankart, datert 25.03.2020
- 2 2. Planbeskrivelse, datert 27.03.2020
- 3 3. Planbestemmelser, datert 17.04.2020
- 4 4. Illustrasjonsplan, datert 24.02.20
- 5 5. Plantegninger, oppriss, MUA, datert 24.02.20
- 6 6. Solstudie, datert 24.02.20
- 7 7. Fotomontasjer, datert 10.10.19 og 25.11.19
- 8 8. ROS-analyse, datert 12.02.20
- 9 9. VA-rammeplan med notat, datert 17.02.20
- 10 10. Geoteknisk rapport Carsten Ankers veg Eidsvoll, datert 23.04.18
- 11 11. Naturmangfoldkartlegging, datert 31.07.18
- 12 12. Notat_Regional Areal- og TransportPlan, datert 11.10.19
- 13 13. Støyvurdering, datert 21.02.20
- 14 Merknadsskjema offentlig ettersyn
- 16 NVEs generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Detaljregulering av gnr. 117 bnr. 41 m.fl., Carsten Ankers veg. PlanID 023730700
- 17 Detaljregulering for gbnr. 117/41 med flere - Carsten Ankers veg - Uttalelse til offentlig ettersyn av planforslag
- 18 Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering for Carsten Ankers veg - Gbnr. 117/41 m fl.
- 18 Merknader til detaljregulering for Carsten Ankers veg, gbnr. 117/41 m. fl, Eidsvoll kommune