

Saksprotokoll i Hovedutvalg for næring, plan og miljø - 24.04.2018

Behandling

Av 13 representanter var 13 til stede.

Forslag fra Høyre:

Områdereguleringsplan for Eidsvoll Sentrum
- offentlig ettersyn 1. gangsbehandling:

Eidsvoll Høyre fremmer forslag om at saken sendes tilbake til administrasjonen, for ytterligere bearbeiding på en del punkt, før ny politisk behandling.

Dette med bakgrunn i flere forhold, som vi mener ikke er utredet godt nok, og som er for svakt belyst, herunder forankret og konkretisert i forslaget til områdereguleringsplan. Dette også i lys av at forslaget inkluderer store deler foreslåtte områder som det ikke vil kreves videre detaljregulering for. Flere av momentene vi i dette forslaget kommer med er selvfølgelig omtalt, men skjøvet tidsmessig til fremtidig avklaringer, og benevnt for noen temaer i veldig generelle beskrivelser. Da vil også dette kunne føre til at rekkefølge for bygging på enkelteierdommer vs planforslagets mange forutsetninger og føringer ikke gjennomføres i nødvendigvis riktig rekkefølge, eller med nødvendig forståelse og forankring.

Forhold som vi mener svekker planens forutsigbarhet og helhetlige gjennomførbarhet i praksis for fremtiden, bør det kvalitetsmessig jobbes noe mere med. Avklaringer i forhold til forventninger, forpliktelser og forutsetninger, og også konkrete konsekvenser på en del kontroversielle områder bør i større grad avklares.

En hovedårsak til denne situasjonen er mangelen på involverings- og forankringsprosesser i forkant av et utarbeidet forslag som nå foreligger, og at flere av utfordringene først kommer opp i lyset som realiteter veldig seint mot at forslaget nå fremmes til 1.gangsbehandling.

En slik prosess gjorde Eidsvoll Høyre et forsøk på å få fremmet allerede våren 2016, slik at eierskap, resultat og forslaget som nå foreligger i langt større grad skulle gis et mye sterkere inntrykk igjennom befolkningens innspill og aktive involvering, og med mulighet for avklaringer av flere forhold på et mye tidligere tidspunkt. En kommunal områdeplan i regi av kommunen, som omhandler vårt kommunesenter skal hensynstas alle Eidsvolls innbyggere, i et utviklingsperspektiv. Dette legger nå føringer for flere tiår frem i tid.

Et slikt innbygger engasjement utenfor kommunens regi, er også i stor grad de siste månedene kommet til uttrykk gjennom konkrete egne, private initiativ, meningsytringer og ide dugnader, både gjennom aktivitet, møter og sosiale medier.

Vi mener at ved kun å åpne for innspill i en høringsperiode, så vil det være en risiko for at dette ikke blir hensynstatt eller jobbet kvalitativt godt nok med, dersom forslaget nå legges ut til offentlig ettersyn.

I tillegg mener vi det er avvik i deler av forslaget for enkelte av prinsippavklaringene, som tidligere har vært drøftet og debattert, herunder parkeringsnormer, og også tolkning av etasjehøyder.

Vi stiller en del spørsmål til om følgende er godt nok gjennomarbeidet, i nåværende forslag. Det er summen av momenter som er bakgrunn for at vi foreslår en videre bearbeiding for enkelte deler av forslaget og følgende temaer bedre presisert, konkretisert og belyst, før ny politisk behandling, og ikke kun overlater det til en høringsperiode :

- 1.

Hvordan er vårt kommunesenters identitet tenkt avklart og jobbet med i praksis. Hvem tenker man skal bo innenfor dette planområdet, og av hvem skal det benyttes. Hva er viktig for Sundets identitet, og hva bør utarbeides for å få en rød tråd i arbeidet med dette. Estetikk, variasjon, likhetsfaktorer, grønt- og oppholdsarealer, trivselsfaktorer gjennom arealbruk osv bør også fremkomme med beskrivelse av fortløpende prosess for dette i beskrivelsen.

- 2.

Hvor mye infrastruktur rammes eller må det gjøres noe med som følge av dette planforslaget, og av hvem, herunder: fortau, gang- og sykkeløsninger, estetiske identitetsfaktorer, avgivelse og endringer/oppgraderinger av vegarealer, rundkjøringer, oppgraderinger, flytting og kapasitet på vann- avløps og kabeltraseer, helhetlige grøntområder og struktur mot tilliggende reguleringsformål. Helheten for opphold og rekreasjon innenfor HELE planområdet, og ikke bare for de enkelte utbyggingsarealer osv. En forankret strategi og oversikt over dette, samt hvilket kostnadsomfang det ovennevnte kan være beregnet til, og deretter hvilken fordeling av forpliktelser prinsipielt som er tenkt for HELE planområdet, bør også avklares politisk.

- 3.

Helhetlige parkeringsløsninger, i supplement til de som utvikles i privat regi. Dette må også ses i lys av et opplegg for det etterlyste kostnadsomfanget ovenfor, og hvordan dette er tenkt løst i praksis vedrørende rekkefølgekrav, kostnadsdeling og eventuelt om kommunen tenker seg refusjonsordninger, utover frikjøp. Er dette godt nok forankret.

- 4.

Har vi kvalitetssikret at vi innenfor denne planen har de kommunale tjenestetilbud som vil kreves i gang avstand, eksempelvis barnehage(r).

- 5.

Gjennomgang av parkeringsnormen, da det nok engang oppfattes andre forslag enn det som oppleves debattert og forankret. Opplegget og utførelse for parkering innenfor planområdet må bearbeides nå, og ikke skyves ut i tid for avklaringer etter at planforslaget er vedtatt.

- 6.

Denne områdeplanen skal vurdere og tilrettelegge for en helhet i tjenestetilbudene overfor alle kommunens innbyggere. Ivaretas dette, gjennom innholdet i planområdet. Er noe uteglemt og som bør inntas før forslaget legges ut på høring.

- 7.

Det er innbyggere som viser et sterkt engasjement, og som også ønsker å få muligheten til å få lagt frem vurderinger av det forslaget som nå foreligger, og som også har momenter de ønsker svar på, men som ikke fremkommer i forslaget som nå legges frem. I tillegg så kommer det frem ideer, som ikke har fått mulighet til å være gjenstand for bearbeidelse. Dette er et positivt engasjement, og som vil kunne bidra til å kvalitetsmessig forsterke ett endelig vedtatt planforslag. I tillegg er det innbygger initiativ som også vil være positivt for Sundets videre utvikling, dersom det engasjementet som nå vises blir mottatt og håndtert på en god måte.

- 8.

Næringsanalyse for Sundet kan vi ikke se er gjennomført, og viktige momenter knyttet til dette temaet, slik at det er lagt forutsigbare føringer. Her vil det også være en del prinsippavklaringer, som bør behandles politisk, men betinger en debatt og deretter en forankret strategi og utarbeidelse av konkrete tiltaksdeler for næringsvirksomhet, ny og gammel, forutsatt i vedtatt strategisk næringsutviklingsplan. (Dette er ikke iverksatt etter vedtak av den strategiske næringsutviklingsplanen 10.mai 2016)

- 9.

Byggehøyder (koteangivelser) og estetikk i enkelt deler for de større transformasjonsområdene i randsoner mot eksisterende bebyggelse og bo-områder, omtalt som viktige bomiljøer i bla DIVE analysen bør tas opp som egne temaer med enda bedre politisk forankring og avklaring, slik at det sikrer en forutsigbar og helhetlig harmoni. Etasjeangivelser vs benyttelse av kotehøyder bør drøftes/utredes konkret innenfor deler av områdene for bebyggelse og som grenser mot andre formål, grønt eller bomiljøer.

- 10.

En langt bedre oversikt i planforslaget over de temaer og utredningsmomenter som fortsatt ikke er i harmoni, og faktorer som vil kunne være gjenstand for å måtte vektes opp mot hverandre, ved fremtidige prioritetsvurderinger. Dette er jo også bakgrunnen og en hovedhensikt ved å nå erstatte gamle planer. Dette henger også sammen med konkrete identitetsmomenter, som p.t ikke fremgår, hverken godt nok innenfor estetikk, kvartals- og bygningsstruktur eller utarbeidelse av tiltaksdel for næringsetablering- og utvikling.

- 11.

Arbeid kvalitetsmessig med selve forslaget til områdeplanen på nåværende tidspunkt, vil også lette forutsigbarhet i forståelse, ivaretagelse og forventninger til fremtidige fritaksordninger, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler. Det vil være helt avgjørende for effektivisering av planens fremtidige og vedtatte innhold og føringer.

Forslag fra SV:

1: Følgende punkt i 5.8, strykes:

2 Estetisk utforming

Som del av byggesøknaden for første boenhet i hvert felt, skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning.

Og erstattes med et nytt punkt 2:

Lysforhold, funksjonalitet og estetikk

Lysforhold (dagslys) vurderes sammen med skjerming for innsyn. Boenhetene skal ha gode lysforhold også der det er behov for skjerming for innsyn. Tiltakets estetiske sider skal vurderes både i forhold til seg selv, omgivelsene og dets fjernvirkning. Det skal etterstrebtes god arkitektur som løser funksjonelle oppgaver, samtidig som den er estetisk interessant. Utbyggingen må ha arkitektoniske ambisjoner som underbygger særpreget Sundet skal ha. Ny fargeplan må utarbeides.

2: Byggehøyder

Det tillates ikke punkthus med høyde 12-14 etasjer i selve Sundet, kun på Rubis. Dette punkthuset må balanseres i forhold til kornsiloene på andre sida av elva og topografien ellers.

3: Femellgården og Sundgården («Gullsmeden») bevares.

Det gis anledning til nedtak i forbindelse med byggeprosess. Nytt oppsett må gjerne være mer samla i nordøstlige hjørnet av Sundgata – Rådhusgata. Disse to bygningene er en del av gamle Sundet, og vil ved en slik flytting kunne gi en enda bedre helhet for denne historisk viktige delen av Sundet.

4: Energi

Utbyggere skal vurdere økt bruk av tre, samt energikøkonomiske hus som passivhus og plusshus.

Forslag fra SP:

Administrasjonen innarbeider følgende endringer:

- Området i Marte Marjas veg betegnes BFS1 istedenfor BS1 i plankartet.
- Området BKB7 settes inn i planbestemmelsene.
- Det nevnes på et passende sted i planbeskrivelsen om mulighet for å legge en ny Eidsivating Lagmannsrett i område BS8.

Forslag 1 fra FrP:

Området B4 døpes om til GAA7 og gis samme formål/bestemmelse som GAA2.

Forslag fra AP, SV, SP og MDG:

Administrasjonen bes innarbeide følgende endring til punkt 5.2 i bestemmelsene:
Andel leiligheter under 50m2 endres til fra 35% til 25%.

Forslag 2 fra FrP:

Det ikke skal være gateparkering i Rådhusgata. Dette bør tas ut av reguleringsplanen.

Votering

Forslaget fra Høyre fikk 3 (H) stemmer og falt.

Forslaget fra SV ble stemt over punkt for punkt:

Punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Punkt 2 fikk 2 (SV, MDG) stemmer og falt.

Punkt 3 fikk 2 (SV, MDG) stemmer og falt.

Punkt 4 ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra SP ble enstemmig vedtatt.

Forslag 1 fra FrP ble vedtatt med 10 mot 3 (H) stemmer.

Forslaget fra AP, SV, SP og MDG ble enstemmig vedtatt.

Forslag 2 fra FrP ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling med de ovenstående vedtatte endringene ble satt opp mot pkt 2 under alternativer i saksfremlegget. Rådmannens innstilling ble vedtatt med 11 mot 2 (H) stemmer.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-2 og 12-10 legges forslag til «Områderegeringsplan for Eidsvoll sentrum», med bestemmelser, ut til offentlig ettersyn. Plankartet er datert 9.4.2018 og bestemmelser er datert 9.4.2018.

Ved endelig vedtak av områderegeringsplanen, oppheves følgende reguleringsplaner innenfor planavgrensningen og erstattes av ny områderegering, med hjemmel i pbl. § 12-14:

- Plan 023700700 «Sundgården med omgivelser», stadfestet 1955, endring stadfestet 1965.
- Plan 023701100 «Vilberg gartneri med tilstøtende veier og grensejusteringer», vedtatt 1958.
- Plan 023701800 «Sundgården med omgivelser», stadfestet 1961, og «Bebyggelsesplan for Eidsvoll videregående skole, gnr. 17 bnr 14 m.fl.», vedtatt 1995.
- Plan 023704000 «RV 181 Holsevja-Gruemyra, ny Sundbru», stadfestet 1979, revidert 1988.
- Plan 023706300 «Vilberg næringsbygg», vedtatt 1987.
- Plan 023707000 «Administrasjonsbygg, Eidsvoll sentrum», vedtatt 1988.
- Plan 023707800 «Sundtoppen med omgivelser», vedtatt 1989, mindre vesentlig endring 1995.
- Plan 023708700 «Endring av reguleringsplan for Vormvik, gbnr. 17/271 m.fl.», vedtatt 2006.
- Plan 023709700 «Sundtangen, gbnr. 16/14 m.fl.», vedtatt 1995. Bebyggelsesplan for felt B2 vedtatt 1999.
- Plan 023713000 «Gbnr. 17/150 og 18 på Vilberg», vedtatt 2000.
- Plan 023714101 «Eilert Sundts plass», vedtatt 2001. Bebyggelsesplan.
- Plan 023714400 «Eidsvoll gamle stasjon», vedtatt 2002.
- Plan 023714900 «Rubis», vedtatt 2002, endret 2008.
- Plan 023717600 «Eidsvoll sentrum», vedtatt 2007.
- Plan 023717800 «Prost Krags veg 27, gbnr. 17/256», vedtatt 2007.
- Plan 023720500 «Nedre Vilberg 17/79», vedtatt 2011.
- Plan 023721400 «Detaljregulering for Vormvik, felt B2», vedtatt 2012.
- Plan 023711500 «Vormvikåsen, del av gbnr 17/7 m. fl.», vedtatt 1998. Bebyggelsesplan for felt V4 vedtatt 2000.
- Plan 023718800 «Gbnr. 17/17, Tynsåkvegen 1 m.fl.», vedtatt 2009.

Ved endelig vedtak av områdereguleringsplanen oppheves følgende reguleringsplaner innenfor planavgrensningen og erstattes delvis av ny områderegulering, med hjemmel i pbl. § 12-14:

- Plan 023709900 «Gardermobanen, med Eidsvoll stasjonsområde», vedtatt 1995.
- Plan 023721000 «Detaljregulering for hensettingsspor Eidsvoll stasjon», vedtatt 2012.
- Plan 023711500 «Vormvikåsen, del av gbnr 17/7 m. fl.», vedtatt 1998. Bebyggelsesplan for felt V4, vedtatt 2000.

Følgende punkt i 5.8, strykes:

2 Estetisk utforming

Som del av byggesøknaden for første boenhet i hvert felt, skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning.

Og erstattes med et nytt punkt 2:

Lysforhold, funksjonalitet og estetikk

Lysforhold (dagslys) vurderes sammen med skjerming for innsyn. Boenhetene skal ha gode lysforhold også der det er behov for skjerming for innsyn. Tiltakets estetiske sider skal vurderes både i forhold til seg selv, omgivelsene og dets fjernvirkning. Det skal etterstrebtes god arkitektur som løser funksjonelle oppgaver, samtidig som den er estetisk interessant. Utbyggingen må ha arkitektoniske ambisjoner som underbygger særpreget Sundet skal ha. Ny fargeplan må utarbeides.

Energi. Utbyggere skal vurdere økt bruk av tre, samt energiøkonomiske hus som passivhus og plusshus.

Administrasjonen innarbeider følgende endringer:

- Området i Marte Marjas veg betegnes BFS1 istedenfor BS1 i plankartet.
- Området BKB7 settes inn i planbestemmelsene.
- Det nevnes på et passende sted i planbeskrivelsen om mulighet for å legge en ny Eidsivating Lagmannsrett i område BS8.

Området B4 døpes om til GAA7 og gis samme formål/bestemmelse som GAA2.

Administrasjonen bes innarbeide følgende endring til punkt 5.2 i bestemmelsene:
Andel leiligheter under 50m² endres til fra 35% til 25%.

Det ikke skal være gateparkering i Rådhusgata. Dette bør tas ut av reguleringsplanen.