



Saksframlegg

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for næring, plan og miljø	18.09.2018

Plan ID 023729900 - Detaljreguleringsplan for Vilbergkroken søndre, gbnr. 17/294 og del av 13/39 m.fl. - førstegangsbehandling

Rådmannens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 legges detaljreguleringsplan for Vilbergkroken søndre, gbnr. 17/294 og del av 13/39 m.fl. ut til offentlig ettersyn. Plankart og planbestemmelser er datert 16.8.2018.

SAKSUTREDNING

1 Saksopplysninger

1.1 Bakgrunn for saken

Hensikten med planen er å omregulere hele eller deler av eiendommene med gbnr. 17/294, 39 og 50 til boligformål da det ikke lenger er bruk for disse arealene i næringsssammenheng. Eiendommene utgjør i dag de vestre delene av Finsbråten Eiendom AS' industriområde og er lokalisert mellom Vilbergkroken og Smed Hagens veg ved Gruemyra. Det ønskes tilrettelagt for konsentrert småhusbebyggelse. Planområdet utgjør ca. 12,0 dekar hvilket inkluderer det tidligere næringsområdet, to tilgrensede boligeiendommer samt tilhørende infrastruktur. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Plan1 AS på vegne av Finsbråten Eiendom AS.

1.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet er i dag i all hovedsak ubebygget, foruten eksisterende lagerbygning på Finsbråtens industriområde som forutsettes revet. Utbyggingsområdet er i dag et avskoget område og eksisterende bebyggelse består kun av nevnte lagerbygning. Boligtomtene gbnr. 17/36 og 139 som er innlemmet i planområdet er relativt lavt utnyttet og består av hhv. 2 eneboliger m/ uthus. Omkringliggende bebyggelse består av eksisterende villaområder mot nord. Mot sør ligger et skogområde. Sørøst for planområdet ligger boligområdet Kastellåsen, - et nylig vedtatt og delvis ferdig utbygget område.

1.3 Planprosessen

Planspørsmålet ble forelagt kommunen i oppstartsmøte den 8.6.2017, der det ble bestemt å gå videre med en planprosess. Planarbeidet ble varslet med brev til offentlige instanser, grunneiere og naboer i brev datert 17.7.2017. Det ble også varsling ved annonse i Romerikes Blad den 19.7.2017. Frist for innspill ble satt til 1.9.2017. Det kom inn seks uttalelser til planarbeidet fra offentlige instanser og private grunneiere. De seks innspillene kom fra Statens

vegvesen, Hafslund nett, NVE, Akershus fylkeskommune, fylkesmannen i Oslo og Akershus samt et fellesinnspill fra beboerne i Vilbergkroken (med totalt 13 avsendere). Det fremgår av merknadskommentarene i planbeskrivelsen hvordan innspillene er fulgt opp i planforslaget.

1.4 Beskrivelse av planforslaget

Det tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse på den vestre delen av Finsbråtens tidligere industriområde, - anslagsvis 13 boenheter i rekke/kjede over 2-3 etasjer. Utnyttelsesgraden er satt til % -BYA =40 %. Tillatt byggehøyde er satt til gesimshøyde inntil 9,5 m og mønehøyde inntil 11,5 m over planert terreng (laveste nivå). Det skal etableres felles lekeplass, parkeringsplass og renovasjonsanlegg i tilknytning utbyggingsområdet.

De nærmeste boligtomtene og naboer til utbyggingsområdet, gbnr. 17/36 og 139, er foreslått innlemmet i planen av hensyn til mulighetene for evt. fremtidig foretting. Disse to tomtene er tidligere uregulert og foreslås nå regulert til frittliggende småhusbebyggelse med en utnyttelsesgrad som ivaretar mulighetene for evt. fradeling hvis hjemmelshavere selv ønsker dette.

Planen omfatter i tillegg den eksisterende gang- og sykkelvegen vis a vis utbyggingsområdet (del av gbnr. 17/277) samt eksisterende kjøreveg Vilbergkroken (mellom gang- og sykkelvegen og frem til første vegkryss – gbnr. 17/1 m.fl.) som vil bli gjenstand for oppgradering i form av mer vegbredde, nytt fortau og vendehammer. Veggen får offentlig eierformål.

ROS

Vedlagte risiko- og sårbarhetsanalyse konkluderer med at det er mindre eller liten sannsynlighet for ulykker ved gjennomføringen av planen. Planen innebærer inntil 15 nye boenheter, dermed må både støy og trafikkrelaterte uhell tas med i betraktning. Det er imidlertid ingen hendelser eller situasjoner i forbindelse med overnevnte eller annet som vurderes å havne i «rød» risikokategori. Se vedlagte ROS-analyse for ytterligere omtale.

Sjekkliste naturmangfold

Vedlagte sjekkliste opp mot naturmangfoldloven konkluderer med at utbyggingen ikke vil innebære negative konsekvenser for vilt eller biologisk mangfold. Se vedlegg.

Støyrapport

Støyvarselkart utarbeidet av Statens vegvesen for fv. 181 Nesvegen datert mai 2010, med en prognosesituasjon tilsvarende 15-20 år, viser at planområdet ikke er utsatt for trafikkstøy over grenseverdier i T-1442. Støybelastningen for eksisterende bebyggelse fra nyskapt trafikk som følge av denne planen anses å bli forholdvis liten. Det er derfor ikke gjort egne støyberegninger for planområdet, da det ikke vil være behov for støydempende tiltak iht. T-1442/16.

Geoteknisk rapport

Ikke relevant. Området består av et tynt morenedekke med noe fjell i dagen og ellers grunne løsmasser over fjell. Skredfaren anses dermed avklart.

Estetikkvurdering

Det tilrettelegges for en annen hustype enn eneboliger. Forslagstiller skriver i planbeskrivelsen: «Det foreslås rekkehusbebyggelse med 6-7 leiligheter i rekker. Bebyggelsen harmonerer i volum, form og fotavtrykk, og er tilpasset det skrånende terrenget. Alle boenheter vil få private hagearealer og evt. terrasse/balkonger.» [...] «Boligene vil være i 2-3 etasjer og vil med dette bli hevet noe opp fra terrenget, som gir gode sol og utsiktsforhold. Boligene kan også trekkes så langt som mulig tilbake på tomten, slik at man får best mulig utnyttelse av solforholdene, både på de sørvendte og de vestvendte partiene av tomten.»

1.5 Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer.

Det er ikke direkte samsvar mellom foreliggende planforslag og gjeldende kommuneplan/reguleringsplan. Det er samsvar hvis en betrakter området som et avklart byggeområde, - men motstrid når det kommer til arealformål. I gjeldende kommuneplan er utbyggingsområdet avsatt til nåværende næringsbebyggelse. I reguleringsplanen «Gruemyra industriområde» vedtatt 15.10.1990 er utbyggingsområdet regulert til industri og parkbelte. Størstedelen av utbyggingsområdet i dette planforslaget faller imidlertid utenfor tillatt byggegrense i overnevnte plan, hvilket betyr at det i realiteten har vært forbud mot oppføring av bebyggelse på området tidligere. Ut fra planbestemmelsene kan det tolkes at området har vært tiltenkt som parkeringsareal, men uten at dette har skjedd.

Planområdet har en sentral beliggenhet, har godt utbygd infrastruktur og nærhet til offentlige funksjoner, sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunktet Eidsvoll stasjon. Planforslaget er følgelig i overensstemmelse med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging samt regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

2 Vurdering

2.1 Overordnede planer og mål

Den 7.6.2016 fastsatte Eidsvoll kommunestyre *planprogram for kommuneplanen 2016-2030*, hvilket innebærer at sentrale betingelser og forutsetninger for neste kommuneplanrullering i teorien er låst. Det ble i det fastsatte planprogrammet vurdert at det ikke er behov for å legge inn nye arealer til boliger i kommuneplanens arealdel. Administrasjonen har i imidlertid gjort følgende vurderinger av planområdet:

- sentralt lokalisert
- ligger i nærhet til offentlige funksjoner
- sentrumsnært
- god kollektivdekning (både buss og nærhet til Eidsvoll stasjon)
- innebærer en naturlig utvidelse av et eksisterende sentrumsnært boligfelt
- viktig infrastruktur er allerede tilfredsstillende utbygd
- en fortetting her anses i tråd med retningslinjer om fortetting i prioriterte tettsteder, jf. regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

På bakgrunn av disse forholdene anser administrasjonen at det kan åpnes for å dispensere fra fastsatte begrensninger i planprogrammet og tillate en regulering fra industri- til boligformål.

2.2 Trafikkforhold

Planområdet får sin adkomst via Vilbergkroken i nord som er nært tilknyttet fylkesveg 181 Nesvegen via planskilt vegkryss bare 300. fra området. Vilbergkroken er en viktig passasje for myke trafikanter i området, og med reguleringen av langsgående fortau på strekningen fra krysset ved Vilbergkroken 12 og frem til eksisterende gang- og sykkelveg, blir strekningen oppgradert med hensyn til myke trafikanter noe som vil bedre trafikksikkerheten. I tillegg vil eksisterende felleskryss for de eksisterende og planlagte boligene fra Vilbergkroken strammes opp og omstruktureres noe som vil gi en bedret situasjon slik at eksisterende og fremtidige beboere vil være sikret god fremkommelighet.

2.3 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger ca. 700 fra Eidsvoll sentrum, 1,6 km fra Eidsvoll stasjon, 750 m. fra Vilberg barneskole, 1 km. fra Vilberg ungdomsskole, 1,2 km. fra Eidsvoll videregående skole og 450 m. fra nærmeste barnehage «Grueknausen». Boligområdets beliggenhet bygger derfor godt opp under kommunens sosiale infrastruktur med stort sett korte gå- og sykkelavstander til denne.

2.4 Bokvalitet

Utnyttelsen av området vil fortone seg høyere og tettere enn det eksisterende boligområdet langs Vilbergkroken som kun utgjøres av eneboliger. Den høye utnyttelsen er mer i tråd med

det nylig vedtatte boligområdet i sør, Kastellåsen K4 (2017), som når ferdig utbygd vil inneha innslag av både rekkehus, firemannsboliger og blokkbebyggelse. Man kan således betrakte rekkehusbebyggelsen i Vilbergkroken som en overgang mellom tradisjonell bebyggelse i nord og den tettere og mer konsentrerte bebyggelsen i sør. Det anses riktig å legge opp til en høyere utnyttelsesgrad og en tettere hustype tatt i betraktning planområdets sentrumsnære beliggenhet. Planlagt bebyggelse innfrir kommuneplanenes krav til parkering, hageareal og størrelse på lekeareal. Alle rekkehusene vil få terrasser/balkonger.

Forslagsstiller skriver i planbeskrivelsen at boligområdet ligger slik til at det er gode sol- og utsiktsforhold og at bebyggelsen i liten grad vil kaste skygge på omkringliggende bebyggelse ut over de tider av året der solen står veldig lavt da det er god avstand til de nærmeste boligene. Vedlagte sol- skyggediagram viser at det er eneboligen ovenfor planlagt bebyggelse på gbnr. 17/139 som hovedsakelig blir noe rammet av nye skyggevirksomheter i vinterhalvåret på formiddag og kveld.

Planforslaget legger til rette for at barn og unge kan benytte lekeplass, uteoppholdsareal i tilknytning bolig samt nærområdet rundt. Kastellåsen sør-vest for planområdet innehar nærområdets høyeste beliggenhet og er et relativt stort skogsområde/friområde hvor barn i samhandling med voksne kan skape sitt eget lekemiljø på ulike årstider, i tråd med *rikspolitiske retningslinjer for å stryke barn- og unge i planleggingen*.

3 Alternativer

- A. Planforslaget vedtas slik det foreligger, eventuelt;
- B. Forslag sendes i retur for ytterligere bearbeiding/utredning

4 Konklusjon

Med bakgrunn i det ovenstående vil rådmannen anbefale at forslag til detaljreguleringsplan for Vilbergkroken søndre, gbnr. 17/294 og del av 13/39 m.fl. legges ut til offentlig ettersyn. Plankart og planbestemmelser er datert 16.8.2018.

Vedlegg som følger saken:

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Merknader
- 5 Illustrasjonsplan
- 6 Risiko og sårbarhetsanalyse
- 7 Sol- og skyggeanalyse
- 8 Sjekkliste ift. naturmangfoldloven
- 9 VA-notat
- 10 Varsel om oppstart - kunngjøring