



Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for næring, plan og miljø	31.10.2017

Plan ID 023730000 - Detaljreguleringsplan for gbnr. 17/178 m.fl. - Vilberg Helsetun. 1.gangsbehandling

Rådmannens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtas det å legge forslag til detaljreguleringsplan for gbnr. 17/178 m.fl. – Vilberg Helsetun ut til offentlig ettersyn. Plankart og bestemmelser er datert 25.09.2017.

SAKSUTREDNING

1 Saksopplysninger

1.1 Bakgrunn for saken

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvidelse av Vilberg helsetun med henblikk på nødvendig bygningsmessig utvidelse samt økning i parkeringskapasiteten for området. Planen er en fortsettelse av og en ytterligere detaljering av gjeldende reguleringsplan for området. Planarbeidet er initiert av Eidsvoll kommune som er fester av tomten. Plankonsulent, arkitekt og landskapsarkitekt er Pir 2 Oslo AS.

1.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i Nedre Vilberg, sør for Tynsåkvegen mellom Løytnant Møllers veg og Helge Neumanns veg. Planområdet er på 57,9 daa. I nordre del av planområdet ligger Vilberg Helsetun og i sør et friområde som grenser mot Løytnant Møllers veg og Lars Tønsagers veg. Planområdet omkranses av eneboliger. Bebyggelsen innenfor planområdet består primært av bygninger knyttet til Vilberg Kompetansesenter.

1.3 Planprosessen: hva har skjedd

Oppstartsmøte for planen ble avholdt den 5.4.2017. Varsel om planoppstart ble kunngjort i Eidsvoll Ullensaker Blad lørdag 29.4.2017, mens berørte naboer og offentlige instanser ble underrettet om planarbeidet i form av brev/e-post datert 25.4.2017. Frist for uttalelse til planarbeidet ble satt til 22.5.2017. Det kom i alt inn syv merknader til oppstartsvarselet. Disse er gjengitt og kommentert ut av Pir2 i vedlagte skjema for merknadsbehandling. Eidsvoll kommune har ingen ytterligere kommentarer til merknadsbehandlingen.

1.4 Beskrivelse av planforslaget

Hovedintensjonene med reguleringsforslaget er følgende:

- Muliggjøre utvidelse av kjøkkenet til Vilberg helsetun med påfølgende omregulering av del av friområde til offentlig tjenesteyting i tråd med dagens bruk.
- Legge til rette for parkeringsplasser langs Helge Neumanns veg.
- Sikre trygg ferdsel mellom grøntarealet i sør og regulert gang og sykkelveg i nord gjennom reguleringen av fortau øst for Vilberg Helsetun.

Utover de ovenfor nevnte punktene er reguleringsendringene små. Planavgrensningen følger i all hovedsak teiggrensene for gbnr. 17/178 med utvidelse i vest for å ivareta eiendommene som ligger vest for Vilberg Helsetun. Foreliggende planforslag er en endring av gjeldende plan for området; *Sundgården, deler av gbnr. 17/178 m.fl., N. Vilberg* (sist vedtatt 03.08.15 som mindre endring).

1.4.1 ROS :

Risiko og sårbarhet er vurdert i henhold til vedlagte ROS-analyse. Resultatene av analysen viser at dersom en tar tilstrekkelig hensyn til eventuelle farer som kan oppstå i, eller som et resultat av utbyggingen, finner en det ikke sannsynlig at planen vil medføre risiko som gjør at planen ikke bør gjennomføres.

1.4.2 Naturmangfold

Planforslaget har ingen vesentlig innvirkning på dyre- og planteliv. Eneste endring av potensiell betydning, - den bygningsmessige utvidelsen av Vilberg Helsetun i sør med omreguleringen av del av friområde til offentlige tjenesteyting, innebærer kun en formalisering av den nåværende bruken av området. Dette området er i dag belagt med asfalt.

1.4.3 Støyrappport

Ikke relevant for dette området.

1.4.4 Geoteknisk rapport

Det er i vedlagte geoteknisk notat dokumentert at den bygningsmessige utvidelsen av Vilberg Helsetun i sør tilfredsstiller kravene med henblikk på områdestabilitet. I dette notatet er det gjort supplerende undersøkelser for bygningsutvidelsen i sør, som er en av de utløsende årsakene til denne reguleringsendringen. Det er i samme notat også utført geotekniske undersøkelser for et tilbygg som planlegges oppført nord for hovedbygningen. Dette tilbygget lar seg bygge innenfor gjeldende regulering og har ikke vært i fokus med henblikk på gjennomføringen av denne planen. For øvrig er det stilt rekkefølgekrav i bestemmelsene vedrørende geoteknikk før igangsettelse av alle tiltak innenfor planområdet.

1.4.5 Estetikkvurdering

Planforslagets endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan er så små at det ikke gir nevneverdige konsekvenser for estetikk. Bestemmelse 3.5 om estetikk er videreført.

1.4.6 Kulturminner

Det er registrert en fredet gravhaug sør for helsetunet på grensen mellom offentlig bygg og friområdet. Gravhaugen sikres i planområdet med en sikringssone på 5 meter. Ryggen gravhaugen ligger på merkes med hensynssone for bevaring av kulturmiljøet.

1.5 Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer.

I gjeldende kommuneplan for Eidsvoll, vedtatt 10.3.2015, er planområdet avsatt til offentlig/privat tjenesteyting, grønnstruktur og nåværende boligbebyggelse. I gjeldende reguleringsplan *Sundgården, deler av gbnr 17/178 m.fl., N. Vilberg* vedtatt 5.3.1984, revidert 3.8.2015, er området i hovedsak regulert til offentlig tjenesteyting – institusjon, offentlig friområde og frittliggende småhusbebyggelse. Se til planbeskrivelsen for kart over gjeldende planer (s. 3).

2 Vurdering

2.1 Overordnede planer og mål

Planen samsvarer med vedtatt kommuneplan. Administrasjonen kan ikke se at det skulle være spesielle vurderinger/temaer i de regionale planer og retningslinjer som er så mangelfullt ivaretatt at planen ikke kan gjennomføres. Det reguleres riktignok for mer parkering, men dette anses å utgjøre er et riktig og viktig grep i forhold til dette områdets bruk og funksjon.

2.2 Trafikkforhold

Parkeringssituasjonen ved Vilberg Helsetun er i dag preget av for lav parkeringsdekning for ansatte og besøkende. Dette medfører mye parkering langs skulderen av Helge Neumanns veg og skaper utfordringer for fremkommeligheten. Denne situasjonen vil trolig fortsette dersom det ikke opparbeides flere parkeringsplasser. Regulering av parkeringsplasser langs Helge Neumanns veg har derfor til hensikt å imøtekomme dette behovet. Selv om denne løsningen legger opp til rygging ut i kjøreveg anses dette å utgjøre en liten ulykkesrisiko totalt sett, - da Helge Neumanns veg er en rett strekning med god sikt og hastigheten på kjørende er lav. Eventuelle konfliktsituasjoner med myke trafikanter unngås med reguleringen av gang- og sykkelveg på innsiden av regulert gateparkering.

2.3 Tilgjengelighet til friluftsområder

Planforslaget sikrer god og sikker adkomst for gående til grøntområder ved at det i forlengelsen av Helge Neumanns veg reguleres fortau ned til tursti i friområdet.

2.4 Sosial infrastruktur

Innenfor en radius på 600 meter fra planområdet ligger både Vilberg skole, Vilberg ungdomsskole, Eidsvoll videregående skole og Eidsvollhallen lokalisert. Reguleringen av en sammenhengende trase (gang- og sykkelveg/portau) mellom friområdet i sør og Tynsåkvegen i nord sikrer tilfredsstillende forhold for gjennomgang av myke trafikanter i planområdet.

2.5 Bokkvalitet

Planendringen antas ikke å medføre endringer på forhold hva angår bokkvalitet.

3 Alternativer

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

4 Konklusjon

Med bakgrunn i det ovenstående vil rådmannen anbefale at forslag til *detaljreguleringsplan for gbnr. 17/178 m.fl. – Vilberg Helsetun* legges ut til offentlig ettersyn. Plankart og bestemmelser er datert 25.9.2017.

Vedlegg som følger saken:

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Innkomne merknader
- 5 Merknadskommentarer
- 6 ROS-analyse
- 7 Geoteknisk notat
- 8 Kunngjøring om oppstart

Vedlegg som ligger i saksmappen

Utskrift av behandlet sak sendes til