

Arkiv: PLANID-303529100,
PLANNAVN-Myrer,
PLANTYPE-34, FA-L12,
GBNR-59/37, HIST-
2016/570, TI-&13,
HØRING-01.04.2024
Arkivsak: 20/7243- 39
Saksbehandler: Markus Forsberg
Dato: 26.09.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 24/67	Hovedutvalg for samfunn og næring	29.10.2024
PS 24/134	Kommunestyret	12.11.2024

Sluttbehandling av forslag til områdeplan for Myrer

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for samfunn og næring - 29.10.2024 - sak 24/67

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas «Plan ID 303529100 – Områdeplan for Myrer». Plankart er revidert 23.05.2024. Bestemmelsene og beskrivelsen revidert 31.05.2024.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 oppheves gjeldende reguleringsplan for området «Plan ID 023703400 – Myrer industriområde», vedtatt 8.6.1978.

Planbestemmelsenes §4.9, pkt. f, fjernes («barnehagepunktet»).

«Retningslinjekravet» om butikkstørrelse i Planbestemmelsenes §4.2, bokst. c og §4.9, bokst. D, fjernes. Ref. også utvalgets vedtak i møte 21.3.23.

Kommunedirektørens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas «Plan ID 303529100 – Områdeplan for Myrer». Plankart er revidert 23.05.2024. Bestemmelsene og beskrivelsen revidert 31.05.2024.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 oppheves gjeldende reguleringsplan for området «Plan ID 023703400 – Myrer industriområde», vedtatt 8.6.1978.

Saksutredning:

1. Saksopplysninger

1.1 Bakgrunn for saken

Hensikten med planen er både å legge til rette for ny utvikling samt å bekrefte den utviklingen som allerede har funnet sted på området de seneste fem årene. Områdeplanen skal erstatte gjeldende reguleringsplan for området, som er fra 1978.

Myrer ligger mellom Eidsvoll sentrum og E6, ca. 2 km fra E6 og ca. 3,5 km fra Eidsvoll sentrum. Området har i løpet av de siste 40-50 årene utviklet seg i retning av en miks av formålene landbruk, næring, forretninger, tjenesteyting, bolig og idrett. Den gamle reguleringsplanen fra 1978 svarer svært dårlig til dagens situasjon og til omfanget av de mange ulike formålene og virksomhetene som eksisterer på området i dag.

Plan1 AS bisto Eidsvoll kommune i utarbeidelse av planen fra og med varsel om oppstart oktober 2016 og frem til tredjegangsbehandling mars 2022. Etter det har Eidsvoll kommune revidert og utredet planen selv. Eidsvoll kommune har hele tiden vært forslagsstiller.

1.2 Beskrivelse av planområdet

Området ligger nord for fv. 181 på strekningen mellom Hammerstad og Eidsvoll sentrum. Planområdet er på ca. 129 dekar. Planområdet er i det alt vesentlige flatt og befinner seg på høydekurve 185-186. Øst for planområdet er det ravineområder med til dels betydelige høydeforskjeller. Fulldyrka landbruksareal omslutter mesteparten av planområdet. Planområdet er i stor grad bebyggt, med store bygningsvolumer og mye tette flater. Arealbruken på Myrer er variert - se kapittel 4.2 i planbeskrivelsen for en visualisert oversikt over de ulike virksomhetene og formålene på området.

1.3 Planprosessen

Det har vært en lang planprosess med følgende hendelser:

- 18. oktober 2016 → Varsel om oppstart av planarbeid og utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn
- 25. april 2017 → Politisk behandling av planprogram (*planprogram fastsatt*)
- 27. juni 2017 → Avholdelse av grunneiermøte
- September 2017 – desember 2019 → Utarbeidelse av komplett planforslag
- 23. juni 2020 → Politisk førstegangsbehandling av planforslag til offentlig ettersyn (*planforslag vedtatt utlagt*)
- 29. juni 2020 → Utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn
- 15. desember 2020 → Politisk sluttbehandling av planforslag (*planforslag ble innstilt returnert*)
- 02. februar 2021 → Politisk sluttbehandling av planforslag (*planforslag ble returnert*)
- Juni 2021 – februar 2022 → Utarbeidelse av nytt komplett planforslag
- 22. mars 2022 → Politisk tredjegangsbehandling av planforslag til offentlig ettersyn (*behandling utsatt*)
- 19. april 2022 → Ny politisk tredjegangsbehandling av planforslag til offentlig ettersyn (*planforslag ble returnert*)
- 20 januar 2023 → Digitalt drøftingsmøte med Viken fylkeskommune vedr. fylkesvegkryss
- 21. mars 2023 → Politisk fjerdegangsbehandling av planforslag til offentlig ettersyn (*planforslag ble returnert*)
- 09. januar 2024 → Politisk prinsippavklaringssak vedr. fylkesvegkrysset (*prinsipp ble vedtatt*)
- 06. februar 2024 → Politisk femtegangsbehandling av planforslag til offentlig ettersyn (*planforslag vedtatt utlagt*)
- 19. februar 2024 → Utleggelse av nytt planforslag til offentlig ettersyn
- 10. september 2024 → Statsforvalteren trekker innsigelsen som ble fremmet til siste offentlig ettersyn

Siste høringsperiode hadde frist 01.04.2024, og det kom inn 8 høringsuttalelser (5 grunneiere, 1 faginstans og 2 offentlige instanser). På bakgrunn av høringsuttalelsene er det lagt inn flere endringer i planforslaget - alle disse er gjengitt, kommentert og forklart i vedlegget merknadsskjema. Ingen av

de utførte endringene vurderes å utløse et nytt offentlig ettersyn av planforslaget. Oppsummert og av vesentlige endringer har Eidsvold Turn fått medhold i endring av et rekkefølgekrav knyttet til et fortau, Eidsvoll handelspark fått medhold i å endre bestemmelser om minimum bruksareal til retningslinjer samt medhold i å endre inntegningen av et regulert vegkryss midt i planområdet, og statsforvalteren er blitt møtt på flere endringsoppfordringer knyttet til ROS-analysen, konkretisering av bestemmelser og styrket omtale av flere temaer i planbeskrivelsen.

Statsforvalteren fremmet også innsigelse til planens mangelfulle omtale av avløpshåndtering samt planens manglende rekkefølgebestemmelser knyttet til ivaretagelse av avløp som kritisk infrastruktur. Det er flere pågående planer i Eidsvoll som har blitt møtt med denne innsigelsen fra statsforvalteren i 2024. Administrasjonen har supplert planbeskrivelsen med omtale av avløpssituasjonen, men har ikke lagt inn de rekkefølgebestemmelsene statsforvalteren ba om. På tross av det har statsforvalteren nå trukket sin innsigelse - bekreftet i brev datert 10.09.2024.

1.4 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget i korte trekk:

- 9 forskjellige bebyggelses- og anleggsformål innenfor et relativt avgrenset geografisk område
- Legitimerer alle nyetableringer på området, deriblant den nye handelsparken
- Regulerer nytt kanalisert venstresvingkryss i fylkesvegen samt nytt krysningsområde for myke trafikanter
- Generell opprydding og utbedring av intern infrastruktur på området med vekt på myke trafikanters premisser
- Legger til rette for utvikling av ny bebyggelse på flere tomter

1.5 ROS-analyse

Vedlagt. ROS-analysen viser at det er liten sannsynlighet for ulykker ved gjennomføring av planen, men at konsekvensene kan være alvorlige hvis de inntreffer. Hovedkonklusjonen er at reguleringsplanen ikke vil endre risiko for mennesker, miljø og materielle verdier i vesentlig negativ grad.

1.6 Sjekkliste naturmangfold

Vedlagt. Det er ikke registrert vernede forekomster innenfor området.

1.7 Geoteknisk rapport

I vedlagte rapport redegjøres det for hensynet til områdestabilitet. Det ble tilstrekkelig avklart at planområdet ikke kan trues av progressiv skredutvikling fra kvikkleire eller sprøbruddmateriale. Tiltak på området kan dermed planlegges og gjennomføres med tilfredsstillende områdestabilitet. Det presiseres allikevel at de lokale stabilitetsforholdene i de nærliggende skråningene øst for planområdet, samt skrent i nordvestre hjørne er uavklart, og det må gjøres supplerende undersøkelser av lokalstabiliteten i disse områdene.

1.8 Arkeologisk rapport

Vedlagt. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete eller nyere tids kulturminner i området.

1.9 Trafikkanalyse og teknisk plan for nytt fylkesvegkryss

Vedlagt. I henhold til tidligere merknad fra Statens vegvesen er det blitt utført en trafikkanalyse for krysset mellom fv. 181 og Myhrervegen som anbefaler type kryssutforming. Trafikkanalysen baserer seg på et tidligere planutkast i forbindelse med denne planprosessen samt på trafikkmålinger og trafikkframskrivninger som var tilgjengelige/rimelige å anslå på det tidspunktet trafikkanalysen ble utarbeidet. Analysen konkluderer med en anbefalt type kryssutforming som i hovedsak er blitt fulgt opp i utarbeidelsen av teknisk byggeplan for nytt vegkryss mellom fv. 181 og Myhrervegen. Statens vegvesen har godkjent byggeplanen.

1.10 Forholdet til gjeldende kommuneplanen og til gjeldende reguleringsplan

Planforslaget har full dekning i gjeldende kommuneplan vedtatt 13.04.2021, som viser at Myrer er avsatt til hhv. kombinert bebyggelse- og anleggsformål og idrettsanlegg.

Gjeldende reguleringsplan for Myrer industriområde, som denne områdeplanen søker å avløse, er gammel, utdatert og ikke lenger egnet som styringsverktøyet. Da denne reguleringsplanen har et noe overlappende planområde, det vil si planen strekker seg lengre enn planområdet til områdeplanen i enkelte områder, bør den også formelt oppheves for å forhindre fremtidige utilsiktede konsekvenser for forvaltningen og for den/de hjemmelshavere som berøres. Dette er grunnen til at saken fremmes med to innstillinger, - en rettet mot vedtak av ny plan og en annen rettet mot oppheving av den gamle.

2. Vurdering

2.1 Overordnede planer og målsettinger

Planforslaget er søkt avpasset gjeldende regionale planer for areal og transport og for handel, service og senterstruktur. Reguleringsbestemmelsene som foreslås for forretningene innenfor planområdet er ment å forhindre fremtidige handelsetableringer på området som vil høre mer hjemme i et tettsted/på et kjøpesenter – altså rene detaljvarekjeder. Kravet om salg av plasskrevende varer samt kravet om minimum bruttoareal pr forretning vil forhindre dette. Det er ikke ønskelig med handelsetableringer innen klær, sko, sportsartikler, bøker etc. på Myrer, da slike etableringer vil havne i en konkurransesituasjon med forretninger som allerede er etablert i Eidsvoll sentrum og Råholt. Administrasjonen mener planområdet er velegnet til den typen handelsforretninger som nå har etablert seg der. Planområdet har god tilgjengelighet med sin beliggenhet 3,5 km utenfor Eidsvoll sentrum, rett ved hovedfartsåren fv. 181. Det er kollektivholdeplass for buss i planområdet med hyppig avgangsfrekvens, samt gode gang- og sykkelvegforbindelser til området.

2.2 Trafikale forhold

Områdeplanforslaget er utarbeidet som en ganske detaljert plan, lik en detaljreguleringsplan. Høy detaljeringsgrad vurderes som nødvendig, gitt intensjonene om å utarbeide en plan som rydder opp i trafikkforholdene på området samt legge til rette for at de ulike formålene og virksomhetene på området kan sameksistere på godt vis. Det vises i denne forbindelse til de 4 plangrepene som omtales nærmere i planbeskrivelsens kapittel 5.3. Mye av hensikten bak planforslaget er å optimalisere trafikkløsningene slik at området oppleves bedre tilrettelagt for den bruken og de aktiviteter som er etablert/kan etableres der.

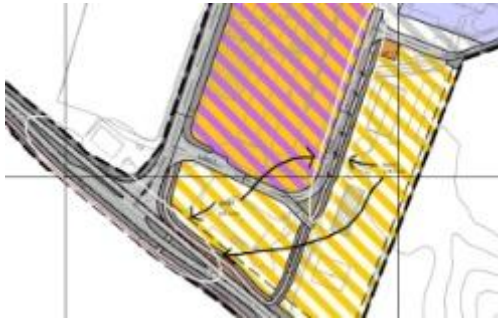
2.3 Rekkefølgebestemmelser

Det er viktig at nye tiltak innenfor samferdsel og teknisk infrastruktur som denne områdeplanen legger til rette for sikres opparbeidet og opparbeides, fremfor at fremtidige større utbyggingstiltak på området oppføres på grunnlag av dispensasjon fra kravene om etablering av ny infrastruktur. Administrasjonen mener at de foreslåtte rekkefølgebestemmelsene knyttet til siste planforslag utgjør tilstrekkelig sikkerhet for at ny infrastruktur i planområdet blir etablert. Administrasjonen har valgt å binde opp potensielt fremtidige utbyggingstiltak på planområdet på følgende måte:

2.3.1 Nytt fylkesvegkryss samt det som hører til + kjøreveg SKV2 og fortau SF1

Administrasjonen foreslår to rekkefølgekrav som innebærer at utvikling av felt BKB1 og BKB2 ikke kan skje før nytt fylkesvegkryss med tilhørende nytt krysningssområde for myke trafikanter er sikret opparbeidet, i tillegg skal kjørevegen og fortauet forbi feltet lenger nord også være sikret opparbeidet. Teknisk sett er førstnevnte tiltak for fv. 181 også bundet opp mot utviklingen av felt BF1 og BF2 i rekkefølgebestemmelsene, men i praksis er det utviklingen av felt BKB1-2 som vil utløse kravet fordi BF1 og BF2 allerede er ferdig utbygd. Det ble her gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av handelsparken i 2016 og en gang til i 2019.

En minner om at rekkefølgebestemmelser i en reguleringsplan på generelt grunnlag ikke binder opp ansvar og oppgaver knyttet til hvem som skal bekoste tiltak/hvordan tiltak skal bekostes. En reguleringsplan og en utbyggingsavtale har to forskjellige roller og funksjoner som det er viktig å skille fra hverandre. Med ordlyden "sikret opparbeidet" åpnes det opp for at kommunen kan betrakte rekkefølgekravet som oppfylt dersom utbygger kan vise til at det er inngått en juridisk bindende utbyggingsavtale eller lignende om anleggets opparbeidelse.



2.3.2 Fortau SF2-4 og vegetasjonsskjerm GV3

Det foreslås rekkefølgekrav som innebærer at en fremtidig utbygging på felt BBT ikke kan skje før tre nærmere angitte fortaus-strekinger vest for feltet, o_SF3 og o_SF4, er ferdig opparbeidet. I motsetning til det foregående tilfellet ovenfor, vil en økning i aktiviteten på felt BBT i seg selv være svakt forbundet med behovet for etablering av ny infrastruktur herunder fortau. Administrasjonen velger likevel å knytte rekkefølgekrav til fremtidig utbygging på felt til BBT fordi feltet er en kommunal eid tomt, og Myhrervegen er en kommunal offentlig kjøreveg. Det er hensiktsmessig å allokere alle disse tiltakene til kommunen, og gjennom dette blir en helhetlig utbygging av tiltakene det knyttes rekkefølgebestemmelser til mer oppnåelig. Det stilles i tillegg krav til at den uplantede delen av vegetasjonsskjerm f_GV3, beplantes før utbygging. Det vises for øvrig til kapittel 5.3 i planbeskrivelsen: «Myhrervegen nord – opprydding» for nærmere redegjørelse av plangrepet.



2.3.3 Kjøreveg SKV4 og deler av kjøreveg SKV3

Det foreslås et rekkefølgekrav som innebærer at felt BFS3 ikke kan utvikles før ny kjøreveg f_SK4 er opparbeidet samt kjøreveg f_SK3 er lagt om. Tiltakene inngår i en logisk og nødvendig sammenheng med utbyggingens beliggenhet. Det vises til kapittel 5.3 i planbeskrivelsen: «Myhrersvingen nord – ny boligadkomst» for nærmere redegjørelse.



3. Alternativer

1. Planforslaget vedtas slik det foreligger
2. Planforslaget vedtas slik det foreligger men med små endringer
3. Planforslag avvises

Administrasjonen henstiller til at planforslaget vedtas, og ikke sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere bearbeidelse/utredning. Det er brukt mye tid og ressurser på planen, samtidig som den på flere måter kommer i etterkant av den utviklingen som utløste planbehovet. Det har gjort det vanskelig å lage en plan som er gjennomførbar. En annen ting er at jo mer planprosessen drar ut, jo mer forandrer områdesituasjonen seg og jo flere endringsønsker og nye innspill inntreffer. Det kan ofte være bedre å få et vedtak som ikke er helt perfekt, fremfor ikke å komme i mål med noe.

4. Konklusjon

Med bakgrunn i det overstående vil kommunedirektøren anbefale at forslaget til områdeplan for Myrer vedtas og at gjeldende reguleringsplan for Myrer oppheves.

Vedlegg:

Plankart
Planbestemmelser
Planbeskrivelse med K.U.
Risiko og sårbarhetsanalyse
Merknadsskjema
Høringsuttalelser
Innsigelse trekkes tilbake
Geoteknisk rapport
Trafikkanalyse
Teknisk plan vegkryss fv. 181 - Myhrervegen
Arkeologisk rapport
Sjekkliste naturmangfoldloven
Myrer industriområde, kart og bestemmelser vedtatt 1978

Kommunestyret 12.11.2024:

Behandling:

Sendte tilbake planen for avklaring, foreslått av Lena Margareta Frantzen, Arbeiderpartiet
Vi er blitt kontaktet av medlemmer i Eidsvold Turn Skøyter angående manglende medvirkning i planene om å bygge et næringsbygg på området der fotballplanen og skøytebanen nå ligger. Det framkommer at skøyteforeningen ikke har fått uttale seg og det er heller ikke laget en konsekvensutredning. For Eidsvoll Arbeiderparti er det viktig med breddeidrett, derfor ønsker vi at Eidsvold Turnforening Alliance, Eidsvold Turn Fotball og Eidsvold Turn Skøyter skal bli enig om en avtale som er til det beste for alle de som er medlemmer, både barn, unge og voksne.

Forslag til innstilling: Kommunestyret sender områdeplanen tilbake for utarbeidelse av en avtale mellom Eidsvold Turnforening Alliance, Eidsvold Turn Fotball og Eidsvold Turn Skøyter. Endring av kryssløsning, foreslått av Anne Finstad, Sosialistisk Venstreparti
Planen sendes tilbake til administrasjonen for å innarbeide følgende endringer til behandling:

Ny avkjøring planlegges rett ovenfor Vestvangveien som rundkjøring slik at det blir et firearmet kryss. Rundkjøringen skal sikre myke trafikanter, og det skal ikke berøre dyrket mark. Ny rundkjøring skal sikres opparbeidet med rekkefølgebestemmelser for områdene BOP og BFT («brannstasjonen» og «vegvesentomta»).

Hans Christian Wilberg ba om å få sin habilitet vurdert da han er medlem av kontrollutvalget i Eidsvold Turnforening Alliance.

Votering:

Hans Christian Wilberg (H) ble vurdert habil mot 7 (6AP, 1R) stemmer.

Til saken:

Tilbakesendelses forslag fra AP, fremmet av Lena Frantzen (AP) ble satt opp mot innstilling fra hovedutvalget for samfunn og næring fikk 16 (8AP, 3SV, 2SP, 1R 1MDG og 1V) stemmer og falt. Endringsforslaget fra SV og AP fremmet av Anne Finstad (SV) fikk 16 (8AP, 3SV, 2SP, 1R 1MDG og 1V) stemmer og falt

KS- 24/134 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas «Plan ID 303529100 – Områdeplan for Myrer». Plankart er revidert 23.05.2024. Bestemmelsene og beskrivelsen revidert 31.05.2024.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 oppheves gjeldende reguleringsplan for området «Plan ID 023703400 – Myrer industriområde», vedtatt 8.6.1978.

Planbestemmelsenes §4.9, pkt. f, fjernes («barnehagepunktet»).

«Retningslinjekravet» om butikkstørrelse i Planbestemmelsenes §4.2, bokst. c og §4.9, bokst. D, fjernes. Ref. også utvalgets vedtak i møte 21.3.23.