



PLANID-303534400,  
PLANNAVN-Tomta til  
Kopperudkiosken,  
PLANTYPE-35, FA-L12,  
GBNR-92/160,  
HØRING-24.05.2024,  
TI-&13  
Arkivsak: 21/8692- 50  
Saksbehandler: Markus Forsberg  
Dato: 25.10.2024

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS	Hovedutvalg for samfunn og næring	
PS	Kommunestyret	

### Plan id 303534400 - detaljplan for tomta til Kopperudkiosken, sluttbehandling

#### Kommunedirektørens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens §12-12 vedtas detaljregulering for Tomta til Kopperudkiosken. Plankart og bestemmelser er datert 26.10.2021, sist revidert hhv. 21.06.2024 og 11.10.2024.

#### Saksutredning:

##### 1. Saksopplysninger

###### 1.1 Bakgrunn for saken

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av en dagligvarebutikk på eiendommen 92/160, med muligheter for et andre byggetrinn rettet mot funksjoner innen forretning, kontor og tjenesteyting. Ny bebyggelse i planområdet er ment å betjene nærområdet spesielt, og vil dersom det blir fullt utbygd over to byggetrinn potensielt oppleves som et lite nærsenter. Planen innebærer også vesentlige endringer og forbedringer av infrastrukturen i og rundt byggetomten. Planforslaget er utarbeidet av BAS arkitekter AS på vegne av Hjeravegen eiendom AS - datterselskap av Coop øst SA.

###### 1.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet er lokalisert på Dal midt mellom Trondheimsvegen, Hjeravegen og Nils Paulsens vei, rett ved siden av Påsejordet bokollektiv og Dal skole. Selve byggetomten utgjør en 6,5 daa asfaltert stor åpen plass med totalt terrengfall på 2-3 meter. Eiendommen er kjent for å inneholde den nå avviklede Kopperudkiosken. Bygningsmassen til den gamle kiosken står fremdeles på området, sammen med en liten frittliggende nettstasjon. I tillegg spenner en høyspentledning seg over den nordre delen av planområdet. Området har to adkomster, en fra Trondheimsvegen og en fra Hjeravegen.

### 1.3 Planprosessen

Planprosessens milepæler frem til nå:

- 26.10.2021 → Oppstartsmøte
- 12.11.2021 → Varsel om oppstart av planarbeid
- 02.04.2024 → Førstegangsbehandling i hovedutvalg for samfunn og næring
- 08.04.2024 → Offentlig ettersyn av planforslag

Høringsfristen for offentlig ettersyn var 24.05.2024. Kommunen mottok fire merknader innen fristens utløp fra hhv. Elvia, Akershus fylkeskommune, Statsforvalteren i Oslo og Viken og Eidsvoll MDG. Begge de to offentlige instansene har fremmet innspill som går på at formålene kontor og forretning må tydeligere avgrenses i bestemmelsene, hvilket er blitt tatt hensyn til i revidert planforslag.

Statsforvalteren fremmet videre 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 18.10.2024.

Elvia ga innspill om at de ikke hadde mottatt noen søknad om tillatelse til tiltak i klausulert byggeforbudssone for høyspent, men dette er blitt ordnet og avklart i ettertid. Eidsvoll MDG har innspill til at kommunen og utbygger bør se på muligheter for etablering av felles energianlegg, nærvarmeanlegg og kjølesystem – da kommunen eier mye bygningsmasse i nabolaget og følgelig burde ha interesse av dette. Coop er blitt forelagt uttalelsen, og deres kommentar til uttalelsen er lagt inn i merknadsskjemaet.

Planforslaget er i sum blitt tilført noen få mindre endringer i plankartet og planbestemmelsene etter fullført offentlig ettersyn. Alle merknader gjengis og kommenteres nærmere i vedlagte merknadsskjema. I den høyre kolonnen i dette vedlegget refereres det og henvises det til de endringene som er blitt lagt inn.

### 1.4 Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer

Eiendommen er uregulert og avsatt til nåværende næringsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Bebyggelsesformålet i planforslaget avviker noe fra formålet i kommuneplanen. Utsnitt av gjeldende kommuneplan:



## 1.5 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for et nytt bygg for forretninger, kontor og tjenesteyting med et fotavtrykk på ca. 2,4 dekar. Resten av planområdet reguleres hovedsakelig til ulike formål for samferdsel og teknisk infrastruktur. Siden planen er helt utvetydig på hvilket areal det kan oppføres bebyggelse på, er det valgt å gi dette arealet (felt F/K/T) en tillatt grad av utnyttning på 100 % BYA. Byggegrensen til feltet er lagt inn i selve formåls grensen. Maksimal byggehøyde for byggetrinn 1, altså dagligvareforretningen, er 7,5 meter. For byggetrinn 2 er maksimal byggehøyde 17 meter, eller fire etasjer.

Det reguleres inn- og utkjøring både fra Trondheimsvegen og Hjeravegen. Antall utkjøringer sammenlignet med i dag opprettholdes, men adkomstene vil bli utformet etter dagens felleskommunale vegnorm, de gis dermed en smalere og forbedret utforming. Det er regulert ett stort sammenhengende område for parkering, og helt nord i planområdet reguleres det inn et lite gatetun. Denne skal opparbeides til en rasteplass/møteplass, og det stilles krav til møblering, beplantning og annen type gulv/dekke.

Det reguleres inn en ny fotgjengerovergang over Trondheimsvegen som leder til en ny gang- og sykkelveg som sikrer trygg ferdsel for myke trafikanter helt nord i planområdet. Det er også regulert inn et bestemmelsesområde som sikrer trygg kryssing over parkeringsplassen mellom ny gang- og sykkelveg og inngangspartiet til ny dagligvareforretning. Fra Nils Paulsens veg er det også regulert inn en ny fotgjengerovergang over Hjeravegen mot Dal skole.

Illustrasjon av tiltaket sett fra fugleperspektiv fra vest:



### 1.4.1 ROS-analyse

Vedlagte risiko- og sårbarhetsanalyse har identifisert 13 relevante og uønskede hendelser ved en gjennomgang av sjekklisten. Planforslaget inneholder omtale av avbøtende tiltak rettet mot hendelsene skred, trafikkulykke, kraftforsyning, støv og støy, forurenset grunn og høyspent/stråling. Gitt at de avbøtende tiltakene gjennomføres som beskrevet i planforslaget vil samlet risiko ligge på et akseptabel nivå. ROS-analysen er vedlagt.

### 1.4.2 Geotekniske utredninger

Det er gjennomført vurdering av områdestabilitet av Innlandet geoteknikk AS i rapport datert 09.05.2022. Det ble også utført grunnundersøkelser som er tilgjengelige i geoteknisk datarapport datert 05.05.2022. Undersøkelsene viser at eiendommen har faste masser av sand/grus med noen silt- og leirlag. Totalsonderinger viser "en generell økning i matekraft i hele profilet ned til avsluttet boring på ca. 20 meter dybde". Det er ikke påvist kvikkleire eller sprøbruddmateriale. Tiltaket er satt i tiltakskategori K4. Kravene i TEK 17 §7-3 vurderes dermed å være ivaretatt for planlagt tiltak.

### **1.4.3 Støytekniske vurderinger**

Eiendommen ligger delvis innenfor gul og rød vegstøy-sone. Tiltaket som planlegges er ikke støyfølsomt, og temaet støy er derfor ikke blitt utredet. Det er imidlertid tatt hensyn til eventuelle støyulempere som aktiviteten i planområdet kan påføre omgivelsene. Planens bestemmelser sikrer at renovasjon og varelevering skal innlemmes i bebyggelsen og legges ut mot den siden av bygget som vender mot Trondheimsvegen, slik at boligene på nordsiden av Nils Paulsens vei ikke sjeneres av støy.

### **1.4.4 Estetikkvurdering**

Det foreslås følgende bestemmelse vedrørende byggets estetikk: *“Bebyggelsen skal ha god arkitektonisk kvalitet når det gjelder utforming, detaljering, tekniske løsninger og materialer. Alle elementer skal utformes slik at disse spiller sammen estetisk og bruksmessig. Farger på bygg skal være dempede. Mindre felt med kontrasterende farger og/eller felt med solcellepanel integrert i fasade tillates.”* (§ 3.1.3)

### **1.4.5 Forurenset grunn**

Tidligere lå det en bensinstasjon på planområdet, med flere oljetanker utplassert. Det er derfor blitt utført en miljøteknisk grunnundersøkelse for å kartlegge forurenings-situasjonen på området. Det er blitt avdekket funn, og noen av massene må fjernes. Dette beskrives i tiltaksplan i vedlagte rapport av DMR Miljø og Geoteknikk AS. Denne gis juridisk virkning gjennom planbestemmelse § 8.1.

## **2. Vurdering**

### **2.1 Overordnede planer og mål**

Det gjeldende kommuneplanformålet *næringsbebyggelse* dekker i utgangspunktet ikke forretninger eller tjenesteyting, som ligger inne i dette planforslaget. Næringsbebyggelse retter seg særlig mot industri, lager og håndverksvirksomhet, men disse formålene anses uaktuelle for tomten. I regulerings-sammenheng er det imidlertid flere underformål til kommuneplanformålet *næringsbebyggelse*. Disse inkluderer kontor, hotell/overnatting, bevertning, bensinstasjon og annen næring herunder messehall, konferansesenter og forskningspark. Underformålet *bevertning tilsvare*r på sett og vis den inntil nylige situasjonen på tomten (kiosk-driften), men flesteparten av de øvrige underformålene anses uaktuelle pga. tomtens beliggenhet og størrelse. Ettersom de fleste underformålene til *næringsbebyggelse* ikke er aktuelle, mener administrasjonen at det er akseptabelt med en reguleringsplan rettet mot forretninger, tjenesteyting og kontor (sistnevnte er allerede i tråd med kommuneplanen) så fremt omfanget av de nye virksomhetene i planområdet ikke blir større enn det som er naturlig for tettstedet.

Regional plan for handel, service og senterstruktur av 17.12.18 har en regional planretningslinje om nærbutikker og nærservice pkt. 5.2.2, som lyder:

*“Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det lokale bomiljøet og bør kun etableres i eller i nær tilknytning til boligområder. Hensikten er å bidra til attraktive møteplasser og miljøer i boligområdene. Nærbutikk er en dagligvarebutikk, dvs. handel med hovedvekt på mat og drikke. Nærservice er offentlig eller privat generell tjenesteyting som samlokaliseres med en dagligvarebutikk.”*

Administrasjonen mener at tiltaket i planforslaget kvalifiserer som nærbutikk og nærservice, og tror planforslaget kan utgjøre et godt tilskudd til Dal. De gode tilskuddene består i nye kortreiste handels- og tjenestetilbud, erverving av nye arbeidsplasser, etablering av en ny møteplass, tiltrengt forskjønning og utvikling av en sentralt beliggende men ganske innholdsløs tomt - og bedre tilrettelagte anlegg for myke trafikanter.

## 2.2 Myke trafikanter

Hensynet til myke trafikanter er premissgivende for løsningene i planforslaget, både i forhold til dagligvareforretningen og Dal skole som fremtidige målpunkt.

Ettersom det tilrettelegges for besøksintensiv virksomhet på planområdet som kan utgjøre et delmål på reiser til/fra Dal skole er det utarbeidet løsninger som tar høyde for dette, spesielt for myke trafikanter som reiser til og fra boligområdet Moen\*. Ny fotgjengerkryssing etableres ovenfor dagens avkjørsel i Trondheimsvegen. Denne leder til en ny gang- og sykkelveg som binder Trondheimsvegen, den nye dagligvareforretningen og Nils Paulsens veg sammen på en hensiktsmessig måte. Videre er det en naturlig passasje mot Dal skole via eksisterende fortau bakenfor dagligvareforretningen langs Nils Paulsens veg - som igjen leder til ny tilrettelagt fotgjengerkryssing over Hjeravegen og frem til skolen.

*(\* Moen er et lite brukt stedsnavn for boligområdet nedenfor Kiwi/nord for ØRN-feltet. Det har 7 vegnavn med enten -mo- eller Moen- i seg, og har ca. 700 registrerte boende. Området angis som referanse fordi det er høyt befolket, men gående og syklende herfra må krysse Trondheimsvegen på et sted som ikke er tilrettelagt for det dersom man skal ta raskeste veg frem til planområdet)*

For gående og syklende som reiser fra Moen og hvor turen ikke skal gå via dagligvareforretningen, er eksisterende undergang i Trondheimsvegen det naturlige valget. Forslagsstiller har vurdert ny gang- og sykkelveg langs nordsiden av Trondheimsvegen vis-a-vis den eksisterende, men i samråd med administrasjonen er denne valgt bort ettersom reisebesparelsen i forhold til undergang-alternativet blir marginal. I tillegg vil undergang-traseen være tryggere pga. planfri krysning av fylkesveg, sammenlignet med to plankrysninger i det tenkte alternativet. Planforslaget innebærer derfor ingen ny gang- og sykkelveg langs nordsiden av Trondheimsvegen, ettersom dagens rute utenfor planområdet er den mest effektive og trafikksikre.

Under ses en disposisjon for planforslaget med utgangspunkt i den nye situasjonen for myke trafikanter:



## 2.3 Harde trafikanter

Planområdet videreføres med dagens gode tilgjengelighet, altså med to avkjørsler. Dette kan ha positiv innvirkning på planområdets interne trafikkavvikling ettersom all inn- og utkjøring kan fordeles på flere kryss, noe som kan gi mindre oppstuvning av ventende kjøretøy. Begge avkjørslene mot Trondheimsvegen og Hjeravegen vil få en smalere og mer normert utforming enn dagens utseende.

Det tilrettelegges for nok parkeringsplasser på området til å dekke det samlede behovet for både besøkende og ansatte ved en full utbygging av planområdet. Fotavtrykket til ny dagligvareforretning avgrenses til maks 1850 m<sup>2</sup> BYA, inkludert lager og tilhørende fasiliteter. Planforslaget



bestemmelser om maks tre p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA gir maks 55 p-plasser. Fotavtrykket til byggetrinn 2 avgrenses til 550 m<sup>2</sup> BYA (x 4 etasjer) - planforslagets bestemmelser om maks to p-plasser (og minimum 0,5) pr. 100 m<sup>2</sup> BRA gir dermed maks 44 p-plasser.

Til sammen gir dette 89 teoretiske p-plasser. En beregning av parkerings-omfanget gjort med utgangspunkt i gjeldende kommuneplan sin maks-normer for forretning og kontor (som ligger litt lavere enn planforslaget) ville gitt 71 teoretiske p-plasser. Planforslaget gir uansett ikke rom for å etablere flere enn litt over 60 totalt pga. størrelsen på arealet til parkerings-formålet. Administrasjonen mener derfor at planforslagets løsninger for parkering er akseptabelt.

Planbestemmelser om byggets utforming sikrer at varelevering og renovasjon til dagligvareforretningen skjer fra siden som vender mot sør. Videre er planforslaget utformet slik at lastebiler og renovasjonskjøretøy tvinges til å kjøre inn fra Hjeravegen og ut i Trondheimsvegen, som illustrert i figuren under. Dette minimerer behovet for rygging med lange kjøretøy. Disse vil ikke trenge å rygge mer enn det som er nødvendig for å treffe på inngangen til varelager.



## 2.4 Vern og bevaring

Hovedutvalg for næring, plan og miljø vedtok i møte den 12.12.22 et midlertidig forbud mot nye tiltak på tomten til Kopperudkiosken i påvente av vedtak av denne reguleringsplanen. Vedtaket var knyttet opp mot en søknad om riving av Kopperudkiosken som kommunen hadde mottatt fra tiltakshaver Coop Øst SA. Det ble vurdert som lite ryddig å gi tillatelse til riving av kiosken ettersom dette er et tema som det er naturlig å vurdere som en del av den allerede igangsatte plansaken.

Planforslaget som nå legges frem til sluttbehandling legger ikke til rette for vern eller bevaring av den gamle forfalne kiosken på planområdet. Dette er i tråd med forslagstillers ønsker, og administrasjonen godtar at planforslaget ikke regulerer kiosken til vern eller bevaring.

Administrasjonen anser også at eventuelle følelser for den gamle Kopperudkiosken først og fremst er bundet opp i dens funksjon som sosial møteplass og samlingspunkt for mennesker, snarere enn bundet opp i bygget og dets utseende som sådan. Det fordrer initiativ og innsats fra andre aktører enn forslagsstiller og kommunen dersom kiosken ønskes skånet for riving og relokalisert et annet sted i kommunen.

## 3. Alternativer

- A. Kommunedirektørens innstilling
- B. Planforslaget sendes i retur for ytterligere utredninger/bearbeidelse
- C. Planforslaget avvises

#### **4. Konklusjon**

Med bakgrunn i det overstående vil kommunedirektøren anbefale at forslag til detaljregulering for tomte til Kopperudkiosken vedtas.

#### **Vedlegg:**

Plankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

ROS-analyse

Alle merknader

Merknadsskjema for offentlig ettersyn

Innsigelse trekkes tilbake

Illustrasjoner, snitt, sol og skygge

Teknisk vegplan

VAO - kart

VAO - fagnotat

Vurdering av områdestabilitet

Geoteknisk datarapport

Tiltaksplan for forurenset grunn