

Notat – Områderegulering Eidsvoll sentrum

Dato: 4.9.2017

Innhold

Høyder i Eidsvoll sentrum.....	2
Administrasjonens anbefalinger.....	3
Parkering i sentrum	10
Administrasjonens anbefalinger.....	16
Kulturminner og kulturmiljø i Eidsvoll sentrum.....	18
Administrasjonens anbefalinger.....	26

Høyder i Eidsvoll sentrum

Bakgrunn

I forbindelse med arbeidet med områdeplanen for sentrum ser administrasjonen behov for å avklare viktige prinsipper før planforslaget skal førstegangsbehandles. Regionale myndigheter legger vekt på effektiv arealbruk og høy utnyttelse i de prioriterte tettstedene og nær kollektivknutepunkt. Samtidig er det viktig å ta hensyn til Eidsvoll sentrums tålegrense for utnyttelse. Derfor er det viktig med noen avklaringer/prinsipper for høyder, slik at administrasjonen kan arbeide videre med planforslaget.

Gjeldende status

I gjeldende reguleringsplan for sentrum er makshøydene angitt som kotehøyder, noe som også anbefales videreført for sentrumsområdet, det vil si hele sentrum sør for Sundtoppen, i tillegg til Rubis/Torget og opp langs svingen i Sundgata. Kotehøydene varierer fra +135,0 til +147,5. Noe som tilsvarer opp mot seks etasjer på det høyeste (nordøstre hjørne av «Wergelandskvartalet»).



Kunnskapsgrunnlag/eksterne anbefalinger

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus legger føringer for hvordan regionens byer og tettsteder skal utvikles. I Eidsvoll er Eidsvoll sentrum/Sundet og Råholt/Eidsvoll verk to prioriterte tettsteder, hvor 80 % av kommunens boligvekst skal skje. For å skape et tettsted med kvalitet må man ha en effektiv arealutnyttelse. Selv med en høy områdeutnyttelse vil det likevel være

delområder med høyere og lavere tetthet, og det må gjøres avveiiinger slik at graden av tetthet tilpasses stedets kvalitet og omgivelser.

I tettstedsanalysen som ble utarbeidet av Pir II for kommunen, trekker de frem variasjonen i bebyggelse innenfor kvartalsstrukturen, og mener at denne variasjonen er et særpreg som er verdt å ta vare på. Dagens bebyggelse skaper en intim stemning og danner byrom som mennesker trives i. Bygningstypologien gir gode dagslysforhold i gater, på torg og andre uteoppholdsarealer. De peker også på at bygg med særskilt historisk verdi bør tas vare på og innlemmes i ny kvartalsstruktur. Dette er viktig for å sikre en historisk forankring i kvartalene og en større diversitet i tilgjengelige lokaler.

For å ivareta disse kvalitetene anbefaler Pir II at byggehøyden i kvartalsstrukturen og den gamle trehusbebyggelsen bør være fire etasjer, eventuelt med en inntrukket femte etasje eller saltak. Dette vil sikre god utnyttelse samtidig med gode solforhold. Øst for kvartalene kan nybygg ha inntil seks etasjer.

DIVE-analysen, utarbeidet av norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU) trekker også frem de samme kvalitetene som tettstedsanalysen, hvor det varierte bygningsmiljøet skaper en betydelig opplevelsesverdi. Nye bygninger som kompletterer kvartalene vil kunne bidra til å styrke og revitalisere det historiske sentrumet i Sundet. For at nybygg ikke skal bli for dominerende mot den eldre bygningsmassen, bør etasjehøyden begrenses. Sentrum er preget av gamle kvartaler og krever en gjennomtenkt design på eventuell ny bebyggelse. Man kan erstatte enkeltbygninger, men bør beholde skala. En buffersone mot de mest verdifulle objektene bør vurderes.

Når det gjelder bebyggelsen nord for Sundtoppen, påpeker NIKU viktigheten av at Sundtoppen fremstår som et markant landskapselement og som det høyeste punkt. For utvikling på Rubis-tomta anbefaler de at nybygg må forholde seg til den bygningstypologiske og planstrukturelle frittliggende bebyggelsen mot nord. Spesielt viktig er det å skape gode overganger mot bebyggelsen i nord og øst.

Administrasjonens anbefalinger

Høyden på bebyggelsen i sentrum bør deles inn i soner, hvor noen delområder tåler høyere bygninger enn andre. Bebyggelsen i kvartalene bør være maks 5-6 etasjer, men med 3-4 etasjer nærmest Sundgata (mot trehusbebyggelsen i sentrum) og mot elva. Dette for å ivareta stedets kvaliteter og særpreg, og for at nybygg skal harmonere med eksisterende bebyggelse.

På Rubis/Torget kan man tåle opp mot 5-6 etasjer lengst ned mot elva, men høyden på bebyggelsen i nord (mot landskapsryggen og Marte Marjas veg) må vurderes nærmere. Det er viktig å ta hensyn til den bakenforliggende bebyggelsen i Marte Marjas veg, som er et verdifullt bygningsmiljø i sentrum, samtidig som vi må legge til rette for en god utvikling av de nye byggeområdene.

For å ivareta det lokale særpreget, historien og identiteten til Eidsvoll sentrum bør ny bebyggelse innordne seg til den historiske bebyggelsen, særlig med tanke på høyder og volum. Hvis man ivaretar de stedsverdiene som gjør sentrum/Sundet til det spesielle stedet det er, vil man kunne få en vellykket videreutvikling av tettstedet. De høyhusene som er kommet i senere tid bør være rettesnor for videre utbygging, og Sundtoppen bør fremdeles være et referansepunkt for høyder i sentrum. Ny bebyggelse bør i hovedsak underordne seg Sundtoppen, men det kan gjøres unntak for enkeltbygg forutsatt at estetikk vektlegges i stor grad og at bygget relaterer seg til Sundtoppen på en sånn måte

at Sundtoppen ikke blir innebygget. Ny bebyggelse langs Sundgata og på Rubis/Torget må forholde seg til både omkringliggende bebyggelse og landskapsrommet. Det er viktig å skape gode overganger mellom ny bebyggelse og småhusbebyggelsen i nord og øst. Sundtoppen og de øvrige skrentene som utgjør rester av ravinlandskapet er karakteristiske landskapsformasjoner med betydning for stedsidentiteten. Enkelte utbyggers forslag til høyhus på 12-14 etasjer må vurderes nærmere, og i den grad høyhus skal tillates, må det være slanke bygg.

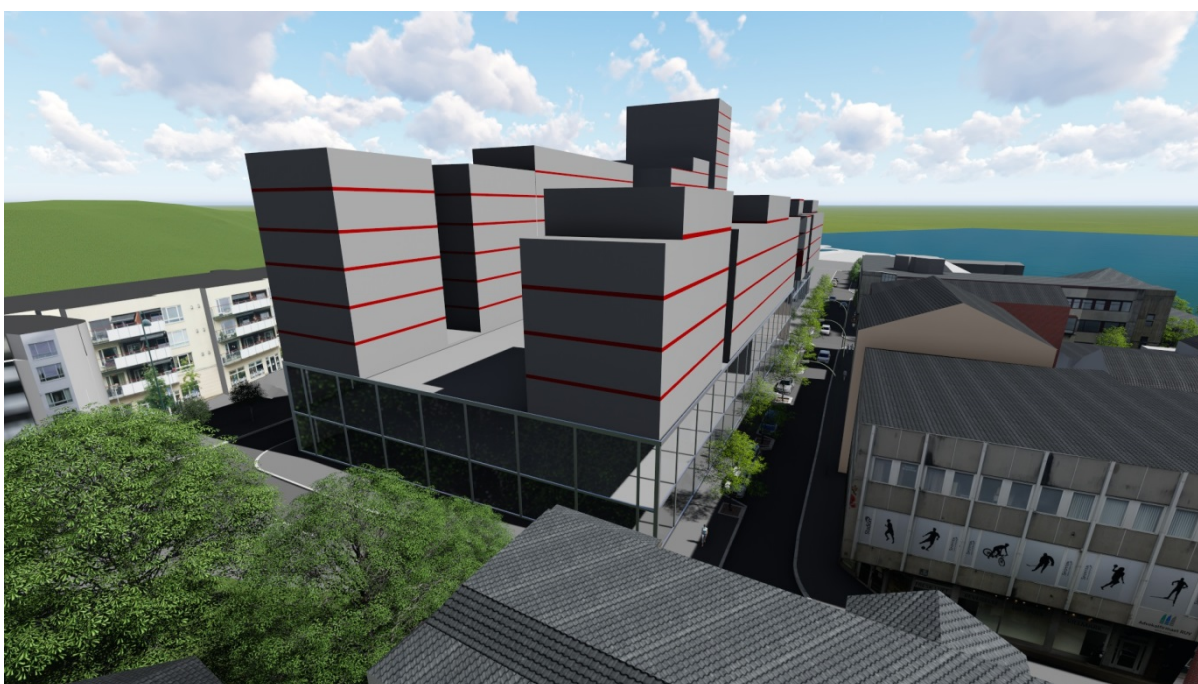
Følgende illustrasjoner viser de innspillene som er kommet inn fra utbyggere i sentrum, hvor det vises fotavtrykk og volum på de boligprosjektene som er spilt inn som reguleringsplanforslag. I tillegg er det vist en sammenlignende illustrasjon hvor høydene er nedjustert til maks fem etasjer. Det er også laget tilsvarende sammenlignende 3D-filmer som viser disse to alternativene. Illustrasjoner og 3D-film er laget av Plan 1 for Eidsvoll kommune.



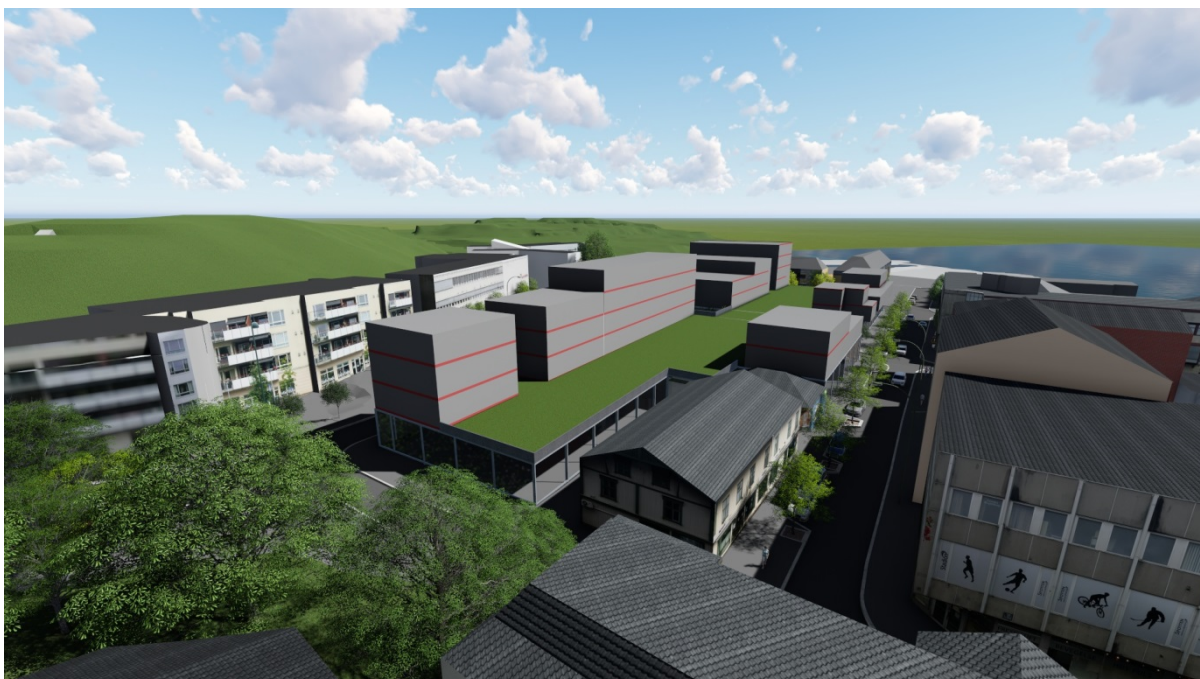
Figur1: Innspill til boligprosjekt på Rubis/Torget. 14 etasjes tårn.



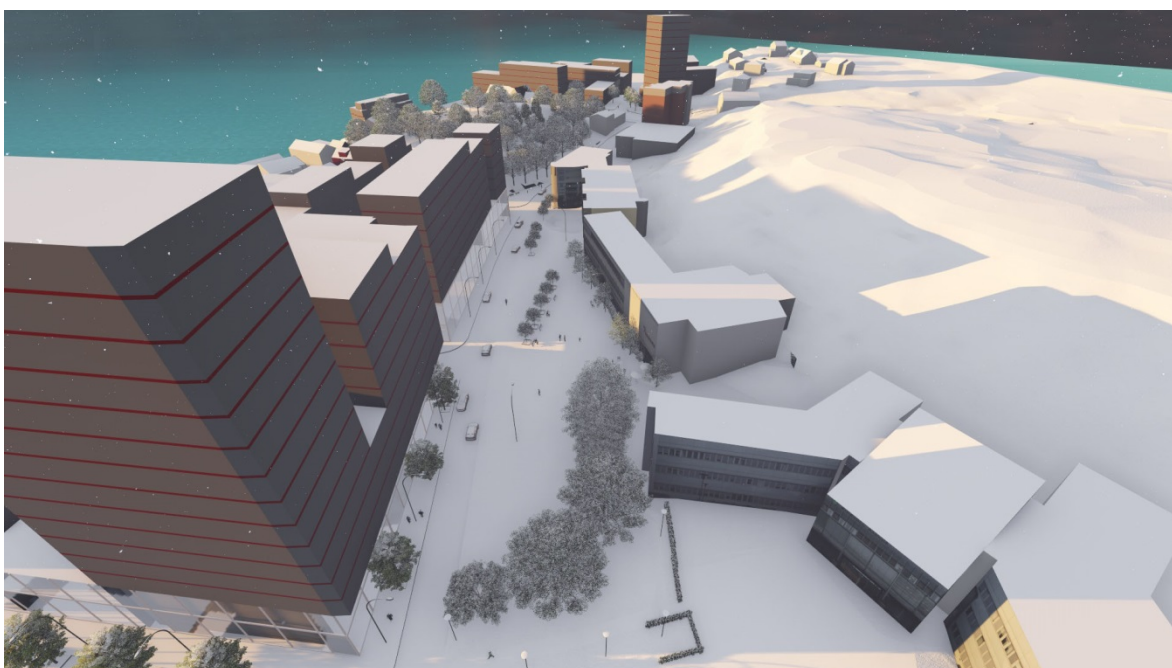
Figur 2: Samme fotavtrykk, men mer tilpasset terreng og omkringliggende bebyggelse.



Figur 3: Innspill til boligprosjekt "Wergelandskvartalet". To etasjer næring og opp til 12 etasjer totalt



Figur 4: Samme fotavtrykk, men kun en etasje næring, og fem etasjer på det høyeste.



Figur 5: Oversikt over innspill til boligprosjekter med foreslåtte høyder. Wergelandskvartalet, Sundgata 15 og Rubis/Torget.



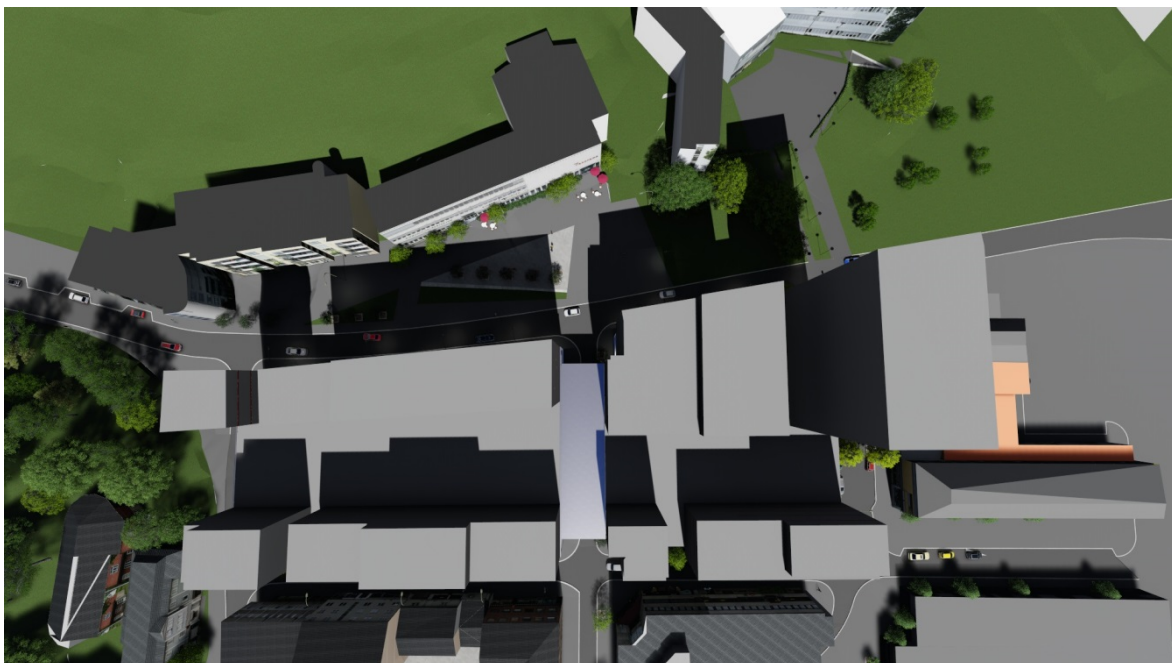
Figur 6: Samme utsnitt, men med en nedskalering av høydene.



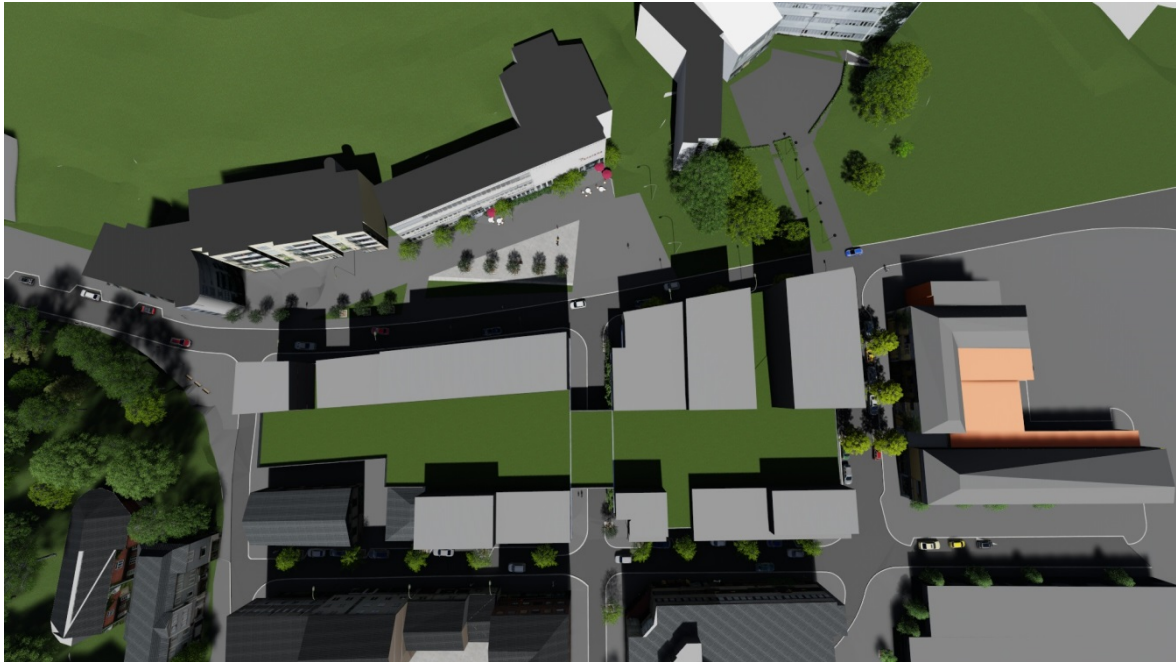
Figur 7: Sentrum sett fra elva. Foreslåtte prosjekter/høyder.



Figur 8: Sentrum sett fra elva. Nedskalering av høyder.



Figur 9: Sol/skygge ca. klokka 15.00 i juni (sol i sørvest). Foreslåtte høyder.



Figur 10: Sol/skygge ca. klokka 15.00 i juni (sol i sørvest). Nedskalerte høyder.

Parkering i sentrum

Bakgrunn

Parkeringstemaet er løftet fram i planprogrammet til områdereguleringsplanen for Eidsvoll sentrum. I kapittel om Vegsystem og mobilitet hentes følgende tekst:

«Den trafikale situasjonen for sentrumsområdet og tilknyttede innfallsårer for myke trafikanter og bilister må vurderes på ny opp mot en ønsket situasjon for fremtiden. Målet er et mer effektivt og miljøvennlig transportsystem med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for bilkjøring i sentrum, samt trafikksikkerhet for gåing og sykling. I tillegg må det planlegges for tilstrekkelig parkeringsplasser for alle brukere av sentrum (boliger, næringslivet, service, offentlige tjenester og andre besøkende). Følgende tema skal utredes i det videre planarbeidet:

- Revurdere tidligere utført klassifisering av veg- og gatesystem i sentrum.
- Vurdering av lokalisering av parkering og parkeringsløsninger.
- Kommunen skal utarbeide nye parkeringsnormer ved rullering av kommuneplanen. Dette arbeidet vil være premissgivende for parkeringssituasjonen i Eidsvoll sentrum, som skal være fremtidsrettet, basert på regionale føringer og retningslinjer.»

Rent konkret betyr dette at parkeringsløsningene i Eidsvoll sentrum skal vurderes, slik at sentrum utvikles i den retningen som er ønskelig.

Også i forbindelse med Kommuneplanrevisjonen er parkering løftet fram som et viktig tema. Det er behov for å ha en helhetlig parkeringsstrategi for hele Eidsvoll. I arbeidet med kommunedelplan for Råholt (kdp Råholt) er det laget et kunnskapsgrunnlag og lagt noen prinsippføringer for framtidig parkeringsstrategi for Råholt. Det dokumentet sammen med dette dokumentet her skal synliggjøre noen prinsipper for hvordan vi skal jobbe videre med parkeringsstrategi for Eidsvoll. Dokumentene som omhandler kdp Råholt er lagt ved som vedlegg i denne saken, da det der er oppsummert regionale føringer.

«En helhetlig parkeringspolitikk gir store muligheter for å påvirke utviklingen i tettstedene, og vil være et virkemiddel for å underbygge målet om et levende og attraktivt sentrum, med målsettinger om et mer fotgjenger- og sykkelvennlig sentrum. Det vil være viktig at offentlige og private aktører jobber sammen om et felles parkeringssystem».

Hentet fra «Grunnlag for parkeringspolitikk i Akershus», mai 2016

Dagens situasjon for Eidsvoll sentrum er ikke arealknapphet på parkeringsplasser, det er heller at det er behov for et konkret grep om hvordan man ønsker å løse tilstrekkelig parkering samtidig med ønsket om økt konsentrert utvikling i sentrum, og samtidig tilrettelegger for mer gåing og sykling. Rent konkret innebærer dette behov for oppstramming/mer restriktive parkeringsnormer. Samtidig må det tas høyde for økte parkeringsbehov som følge av framtidig fortetting av sentrum og områdene rundt.

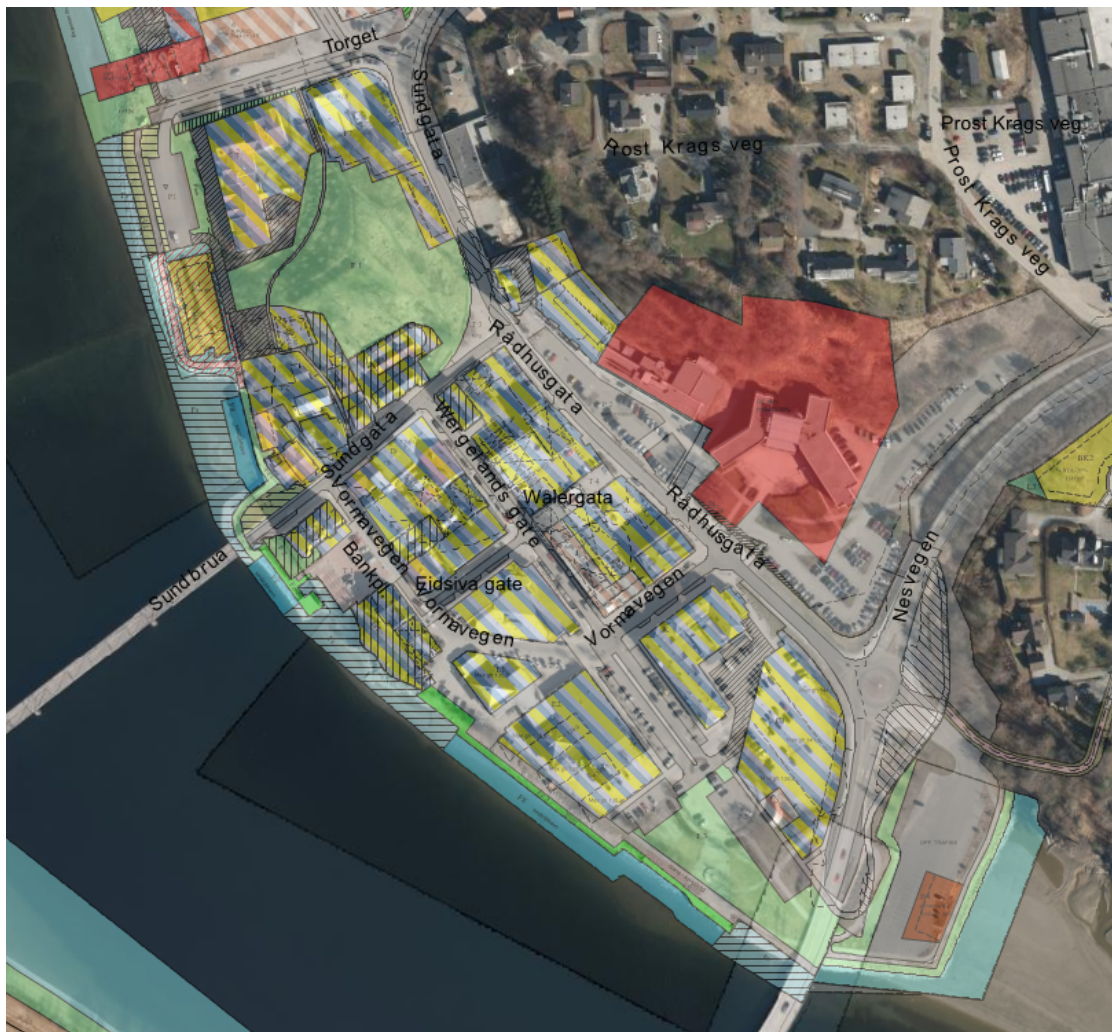
Hovedmålsettingen med parkeringsstrategi bør være å tilrettelegge for et levende og attraktivt sentrum, og et mer fotgjenger- og sykkelvennlig sentrum for alle brukere.

Gjeldende status

Overflateparkering opptar en betydelig del av arealene i sentrum i dag. I gjeldende reguleringsplan for Eidsvoll sentrum er det satt av ca. 450 parkeringsplasser (offentlig parkering/trafikkarealer) på offentlig eiendom. Dette er et grovt anslag og talt opp fra flyfoto/gjeldende reguleringsplan. Tillegg er det flere private arealer som benyttes som parkering. Flybildene nedenfor viser dagens situasjon.



Figur 11: Flybilde av dagens situasjon i Eidsvoll sentrum, kilde Eidsvoll kommune, GISLINE.



Figur 12: Flybilde med gjeldende regulering liggende over. Kilde: Eidsvoll kommune, GISLINE.

Parkeringsstrategi som virkemiddel

I rapport «Grunnlag for parkeringspolitikk i Akershus» si litt kort om denne.

For at Eidsvoll sentrum skal kunne utvikles med konsentrert bebyggelse for boliger, sentrumsfunksjoner som handel og service, bør en vurdere å se på muligheten for å bygge felles parkeringsanlegg i utkanten av sentrum slik at sentrumsarealene forbeholdes bebyggelse og uteoppholdsarealer for befolkningen. Dette vil fordre at kommunen går inn og styrer parkeringspolitikken sterkere enn i dag. Se avsnitt «Parkeringshus» litt lenger ned i dokumentet.

Tettstedsanalysen, Pir II

I tettstedsanalysen som er utarbeidet av Pir II i forbindelse med arbeid med kdp Råholt og områderegulering for Eidsvoll sentrum, slås det fast at sentrum består av mange åpne

overflateparkeringer, og det foreslås å fjerne mange av disse til fordel for ny bebyggelse. Pir II foreslår videre at parkeringsplassen sør for Nesvegen beholdes som overflateparkering. Nedenfor er deres anbefaling klippet inn:

- I de envegskjørte gatene bør det være kantparkering på en side av gaten.
- Kantparkeringene kan med fordel være korttidsplasser for raske besøk i sentrum, for eksempel for en legetime eller et cafébesøk.
- Som erstatning for overflateparkeringen i sentrum kan det oppføres et P-hus i 3-4 etasjer nordøst for rådhuset. P-huset vil med sin sentrale plassering kunne benyttes av personer med arbeidsplass i Sundet på dagtid, og besøkende, publikum og kunder på kveldstid og helger.
- Der det er mulig bør nye boliger få parkering under bakken med innkjøring rett fra gaten.
- Parkering i 1. etasje må unngås da en slik løsning bidrar til inaktive fasader.



Figur 13. Viser Pir II sine forslag til parkering i Eidsvoll sentrum. Kilde Pir II.

Sykkelparkering i sentrum

Også sykkelparkering bør det utarbeides strategier på. Sammen med et godt utbygd gang- og sykkelvegnett i og omkring Eidsvoll sentrum kan tilrettelegging av sykkelparkering bidra til at flere sykler til og fra daglige gjøremål. Formålet med sykkelparkering er å tilby syklistene en plass for parkere sykkelen på en sikker måte.

Naturlige steder å etablere sykkelparkeringer er ved boligområder, skoler, arbeidsplasser, butikker, kollektivknutepunkter, parker og rekreasjonsområder, offentlige institusjoner og servicefunksjoner. Parkering bør lokaliseres på et oversiktlig sted med god belysning der det er mest mulig aktivitet, slik at sykkeltyveri i størst mulig grad forhindres. Administrasjonen har anbefalt at det settes sykkelparkering med tilknyttede bestemmelser for utforming.

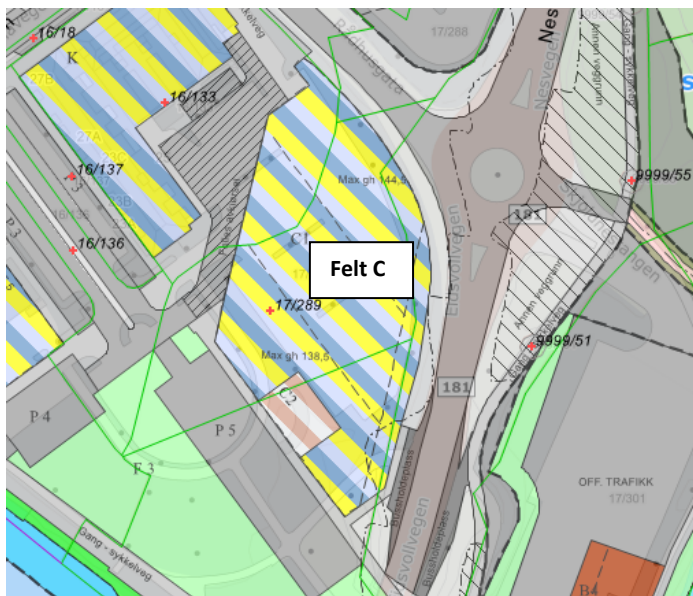
Parkeringshus

Et virkemiddel kommunen kan bruke for å stimulere til en overgang fra flateparkering til parkeringshus, er å gi reguleringsbestemmelser som ikke tillater etablering av parkeringsplasser på bakkeplan ved nye tiltak innenfor ett eller flere avgrensede områder.

Vi vet at det er store utfordringer med flom ved anlegg av parkeringskjellere i Eidsvoll sentrum. For noen av de pågående utviklingsområdene, som Wergelandskvartalet, kan et felles parkeringshus for boliger være en løsning. Grepet med felles parkeringshus kan også benyttes i bebygde deler av sentrum, med tanke på situasjoner der eksisterende bebyggelse blir revet og erstattet med ny.

Plassering av et eventuelt parkeringshus må avveies mellom hensynet til hvilke områder huset skal betjene og hva det konkrete arealet alternativt kan benyttes til. Beliggenheten bør være så sentral som mulig med tanke på å legge opp til mest mulig bruk. I tillegg må man unngå å bygge store bygningsvolumer med døde fasader på steder i sentrum der det heller bør legges opp til bebyggelse som rommer handel og service.

I gjeldende reguleringsplan for Eidsvoll sentrum fra 2007 ligger det inne mulighet til å etablere parkeringsanlegg på bakkeplan på Felt C, i kombinasjon bolig, forretning, kontor og felles garasjeanlegg (se figuren nedenfor). Kommunen eier mesteparten av arealet, bortsett fra det nordøstlige hjørnet. Felt C er ikke bebyggt. Slik administrasjonen ser det er det lite heldig å etablere parkeringshus der, relativt midt i sentrum.



Figur 14. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Eidsvoll sentrum, 2007 Felt C. kilde: Eidsvoll kommune

Slik administrasjonen ser det, er det spesielt området bak rådhuset som egner seg til etablering av parkeringshus. I tillegg bør den offentlige parkeringsplassen på Skjoldnestangen opprettholdes. Sundet har behov for en stor flate som kan inneha flere funksjoner til ulik bruk. Skjoldnestangen kan fungere som flateparkering til daglig, men tas i bruk som tivolitomt, konsertarena, festivalområde etc ved ulike anledninger. Begge omtalte arealer er i dag regulert til offentlig parkering/trafikkareal og bør utredes ytterligere for å se på mulighetene som kan ligge der. I figur x er det vist en prinsippskisse for framtidig parkeringsløsning i sentrum, der disse to områdene er vist.

Kostnader og finansieringsløsninger (utbyggingsavtale, frikjøp/parkeringsfond og avgiftsbelagt etc.) sies det ikke noe om her, fordi det kreves en mer grundigere utredning. Administrasjonen anbefaler at videre utredninger angående parkering i sentrum igangsettes.

Boligparkering

I tråd med både overordnede føringer og ønsker fra utbyggere vil vi endre parkeringsbestemmelserne for boliger fra minimumskrav til maksimumskrav. Der det er mulig bør nye boliger få parkering under bakken med innkjøring rett fra gaten.

Parkering for offentlige ansatte

Et annet virkemiddel for å redusere trafikk og biltransport i sentrum er å påvirke ansatte i offentlige tjenester til å benytte annen transport enn bilen. Det bør anlegges sykkelparkeringsplasser ved offentlige bygg. (se over), men for de fleste vil sykkel kun være et alternativ i sommerhalvåret. Å oppfordre til bruk av kollektive transportmidler vil kunne ha en helårseffekt.

Prinsipper for parkeringsstrategi i Eidsvoll

Følgende prinsipper skal legges til grunn for kommunens videre arbeid med parkeringsstrategi i Eidsvoll sentrum:

- Helhetlig parkeringsstrategien skal bidra til et levende sentrum
- Virke dempende på bilbruk
- Redusere samlet areal som brukes til parkering i sentrum
- Parkering skal i størst mulig grad skje i parkeringshus/-kjeller
- Som en hovedregel for ny bebyggelse bør all bilparkering skje under bakkenivå og/eller i parkeringsanlegg
- Kommunen skal aktivt bidra til felles parkeringsanlegg med innføring av frikjøpsordning
- I sentrumsområder skal det tilrettelegges for sambruk av parkeringsplasser

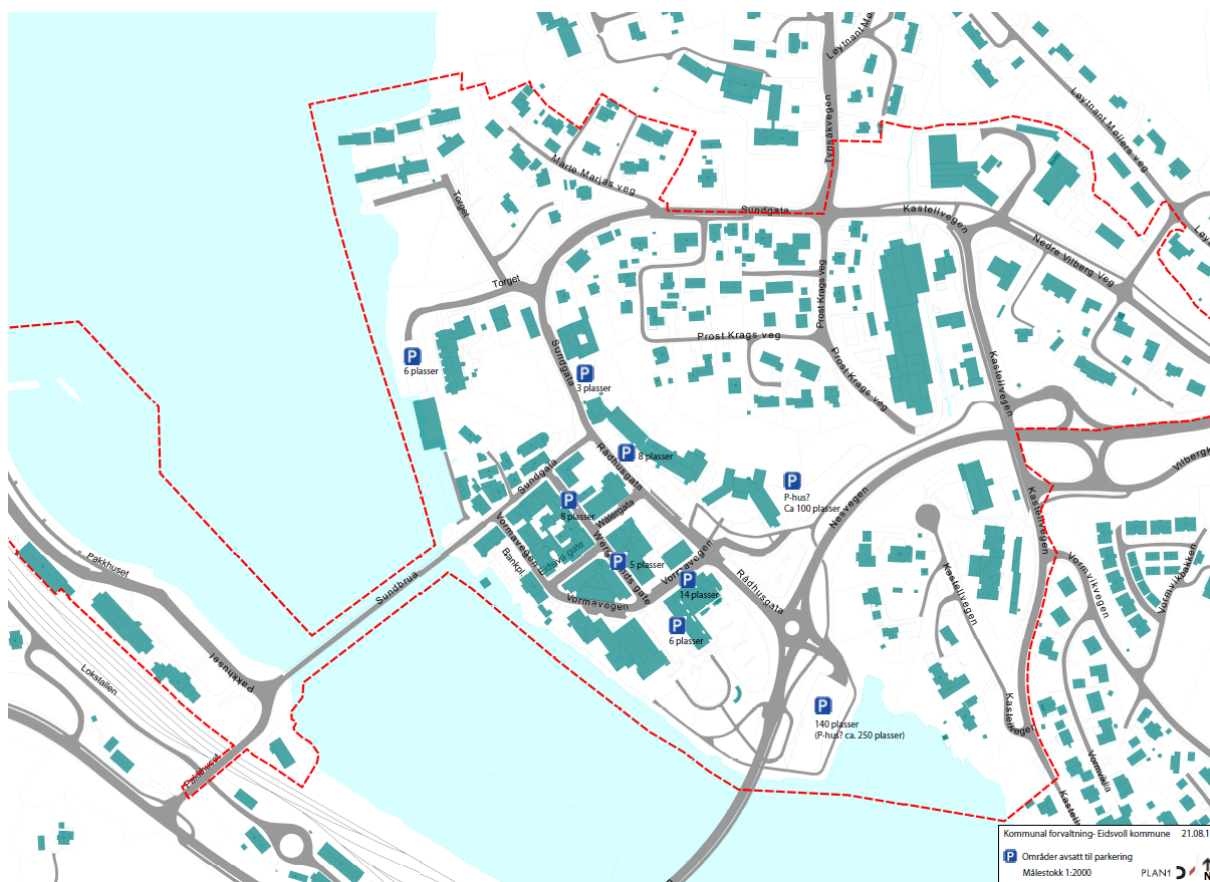
Administrasjonens anbefalinger for parkeringsordning/avgiftsparkering/ begrensing:

- Parkering foran Rådhuset skal benyttes fortrinnsvis for besøkende til Rådhuset og ansatte med spesielle behov, samt til besøkende til sentrum.
- Skjoldnestangen brukes til parkering for offentlig ansatte på rådhuset på dagtid og for besøkende til sentrum på ettermiddag/kveld
- Parkering bak rådhuset brukes for offentlig ansatte dagtid og for besøkende til sentrum på ettermiddag/kveld
- Det bør utredes parkeringsrestriksjoner for offentlig ansatte. Dette kan være i form av parkeringsavgift og /eller behovsordninger. Dette kan utredes i tilknytning til en helhetlig parkeringsstrategi for Eidsvoll i forbindelse med arbeidet med kommuneplanen.
- Det innføres korttidsparkeringsordning på de langsgående parkeringsplassene i sentrumsgatene.

Administrasjonens anbefalinger

- Det reguleres inn mulighet til å etablere parkeringshus i sentrum.
- I de envegskjørtede gatene reguleres det kantparkering på en side av gaten
- Parkeringsplassene foran Panorama fjernes og erstattes med Torg/myldreplass med mulighet for en HC-parkering.
- Parkeringsplassene foran Vinmonopolet opprettholdes med ca. 8 plasser.
- Det legges inn mulighet for sykkelparkering ved rådhuset og ved Panorama. Det utformes konkrete bestemmelser for utforming og standard
- Det utarbeides bestemmelser for sykkelparkering for områder avsett til bebyggelse og anlegg, bolig, sentrumsfunksjoner. Også her settes det krav til utforming og standard
- Offentlig parkeringsplass ved Skibladnersvingen opprettholdes.
- Offentlig parkering ved Tømmerfløter'n fjernes og erstattes med park.
- Parkering på gateplan i næringsbygg og boligbygg tillates ikke.
- Det innføres maksimumskrav for parkering i boligområder.
- Der det er mulig skal nye boliger få parkering under bakken med innkjøring rett fra gaten.

Nedenfor vises skisser av framtidig prinsipper for parkering i sentrum



Figur: 15 Temakart parkering – prinsippskisse. Kilde Plan1



Figur: 16 Illustrasjon av gateparkering. Kilde Plan 1.

Administrasjonens anbefalinger for videre arbeid:

- Det må lages en felles og helhetlig parkeringsstrategi for hele Eidsvoll i forbindelse med kommuneplanarbeidet.
- Lokalisering av p-hus må utredes innen sommer 2018.
- Det må settes av midler til arbeid med en felles parkeringsstrategi og utredning p-hus i sentrum

Kulturminner og kulturmiljø i Eidsvoll sentrum

Bakgrunn

I forbindelse med arbeidet med områdeplanen er kulturminner og kulturmiljø et tema som skulle behandles i planen, og i det fastsatte planprogrammet er det også trukket frem som et sentralt tema. I planprogrammet står det i pkt. 7.4 Kulturmiljøer: «Viktig for videre utvikling av sentrum er at de førende elementer som er grunnlaget for Sundets karakter og egenart sikres opprettholdt». Det ble også bestemt at man skulle utarbeide en kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse) for planområdet. Målet for analysen var å utarbeide et grunnlagsdokument som kunne brukes i den videre utviklingen av Sundet, og prinsipper for hvordan området kulturhistorie og ressurser skal forvaltes.

Ulike drivkrefter gjør seg gjeldende i dagens by- og tettstedsutvikling, og det kan være utfordrende å finne balansen mellom nybygging og bevaring av de originale materielle strukturene. Kulturarv brukes ofte for å få byer og tettsteder til å fremstå som attraktive steder, og den historiske forankringen kan bidra til å knytte bånd til stedet og bygge opp en stedsidentitet til tettstedet. Utfordringen ligger i å få utbyggere og politikere til å betrakte den fysiske kulturarven som en ressurs, i stedet for en «klamp om foten».

I stortingsmeldingen «Framtid med fotfeste» trekkes kulturminner og kulturmiljøer frem som noe som representerer miljømessige, kulturelle, sosiale og økonomiske verdier. De er møteplasser mellom fortiden, nåtiden og fremtiden, og de har betydning for menneskenes identitet, trivsel og selvforståelse (Meld. St. 35, 2013). Kulturminnene og -miljøene er uerstattelige kilder til kunnskap og opplevelse, og kan være en ressurs for utviklingen av et lokalsamfunn. De gir mennesker forankring i tilværelsen og gir særpreg og identitet til et sted.

I St.meld. 16, Leve med kulturminner (2004-2016), ble kulturarven betraktet som et virkemiddel for en rekke ulike formål, blant annet som et næringspolitisk virkemiddel i by- og stedsutvikling. I stortingsmeldingen er det formulert slik:

«Kulturminner og kulturmiljøer representerer ressurser som kan ha stor betydning for å utvikle levende lokalsamfunn og ny næringsvirksomhet. Både nasjonalt og internasjonalt blir stadig større oppmerksomhet rettet mot hvordan kulturminner og kulturmiljøer kan bidra til sosial, kulturell og økonomisk utvikling.»

Når det gjelder *økonomisk utvikling* retter gjerne dette seg mot turisme, opplevelser og reiseliv. Kulturarv er blitt business, og de økonomiske ringvirkninger er store. Som følge av denne stortingsmeldingen ble det opprettet et verdiskapingsprogram i regi av Riksantikvaren, hvor kulturminner og kulturmiljøer skulle tas aktivt i bruk i by- og stedsutviklingen. I dag blir kulturarven betraktet som en ettertraktet ressurs i mange byutviklingsprosjekter, og en typisk trend er hvordan gamle industriområder transformeres til hippe byområder.

Kulturminnene er en kilde til opplevelse, kunnskap, identitet, stolthet og tilhørighet, i tillegg til å ha en verdi i seg selv. Dette, sammen med andre elementer i byutviklingen kan kulturarven bidra til trivsel, tilhørighet og stolthet over hva stedet er og hva det har å by på. Det er viktig å kunne tilby noe unikt, noe som skiller byen/tettstedet ut fra andre. Her spiller kulturarven en veldig viktig faktor, og kan gi stedet de unike kvalitetene som er så ettertraktet.

Gjeldende status

I gjeldende reguleringsplan for Eidsvoll sentrum er følgende bygninger regulert til «spesialområde bevaring»:

- Sundgata 8 (gbnr. 16/13) «Sundgården»
- Sundgata 16 A og B (gbnr. 16/8) «Bakeriet/Rørgården»
- Wergelandsgate 2 (gbnr. 16/5) «Femellgården»
- Sundgata 1 (gbnr. 16/67) «Banken»
- Vormavegen 4 (gbnr. 16/9) «Meieriet»
- Vormavegen 1 (gbnr. 16/102) «Brandtgården»

I tillegg er følgende delfelt innenfor reguleringsplanen regulert med spesialområde bevaring, hvor områdets særpregede miljø skal søkes videreført (de spesifikke bygningene som skal bevares er markert i kartet):

- Felt F1-3
- Felt G1-2
- Del av A og D

Felt F1- 3

Byggeområde og spesialområde - bevaring

Området skal nyttes til forretningsbebyggelse og boliger. Herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler og kontorer med tilhørende anlegg.

I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for omgivelsene, kan mindre verksted-/håndverksbedrifter og lignende tillates.

Innenfor dette området skal kulturhistorisk verdifulle bygninger bevares, og områdets særpregede miljø skal i karakteren søkes videreført.

Nye bygninger skal utformes som frittliggende bygninger, og kan oppføres med det etasjetall som dagens bebyggelse har. Byggegrense er markert på kartet. Bygningens fasade skal ligge i byggegrensen. Ny bebyggelse skal gis en utforming, takform/takvinkel, fasade, vindusinndeling, materialbehandling og farger som harmonerer med den eldre trehusbebyggelsens særpreg. De samme krav skal gjelde ved om- og påbygging av eksisterende bebyggelse.

Der annet ikke er spesielt angitt, skal eksisterende bebyggelse i planområdet bevares og eksisterende mønehøyde, gesimshøyde, takform, fasader og etasjetall beholdes.

Ombygging, tilbygg og påbygg; tiltak som er påkrevd for å sikre bebyggelsen i bevaringsverdige bygningsmiljø en nødvendig minimumsstandard, kan godkjennes dersom tiltakene kan underordnes eksisterende bygning, og innpasses i eksisterende planløsning, dør-, vindu-, og trappeplassering. Nødvendige installasjoner skal innpasses byggets volum og veggliv. Det er ikke tillatt med tiltak utover eksisterende veggliv mot offentlig gate. Ved gjenreisning må eksisterende veggliv følges.

Kontroll av mulige konflikter med kulturminner; alle tiltak i planområdet skal sendes til Akershus fylkeskommune for uttalelse.

Felt G1, "Brandt" gnr. 16, bnr. 102, 108

Felt G2, "Banken" gnr. 16, bnr. 67

samt "Femell" gnr. 16, bnr. 5 (**del av felt A**)

"Meieriet" gnr. 16, bnr. 9, 11 (**del av felt D**)

Byggeområde og spesialområde - bevaring.

Kulturhistorisk verdifulle bygninger skal bevares, og områdets særpregede miljø skal i karakteren søkes videreført. Bevaringsverdige bygninger er markert på kartet. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Se også §9.

Felt G1

På eiendom med gnr 16/102 tillates oppført bygning med offentlig trafokiosk sammen med garasje og uteservering, til sammen 140 m² i 1 etg. Bygningen skal være tilpasset eksisterende bevaringsverdige bygning. Før rammetillatelse gis, skal eksisterende uthus søkes revet. Eksisterende trafokiosk skal fjernes. Se også §9

Felt G2

På eiendom med gnr 16/67 tillates det etablering av serveringssted og uteservering. Det tillates i denne sammenheng oppført et mindre tilbygg mot torget, maks. 90 m², maks. 1 etg. Grense for bebyggelse er markert på kartet. Ny bebyggelse skal gis en utforming, takform/takvinkel, fasade, vindusinndeling, materialbehandling og farger som harmonerer med eksisterende bebyggelse. Se også § 9.

Del av felt A

For eiendom gnr. 16/5 skal hoveddelen av bygningen mot Wergelands gate bevares, mens tilbygget mot Sundgata kan/skal rives når eiendommen utbygges (se Felt A).

Del av felt D

Eiendommen gnr. 16/9-11, "Meieriet", skal bevares. Eiendommen kan ombygges hva angår interiør, men hovedfasaden mot Bankplassen må søkes tilbakeført til en tidsriktig løsning.

§9 SPESIALOMRÅDER

9.1 Spesialområde bevaring. (Felt F1-3, G1-2, samt del av A og D)

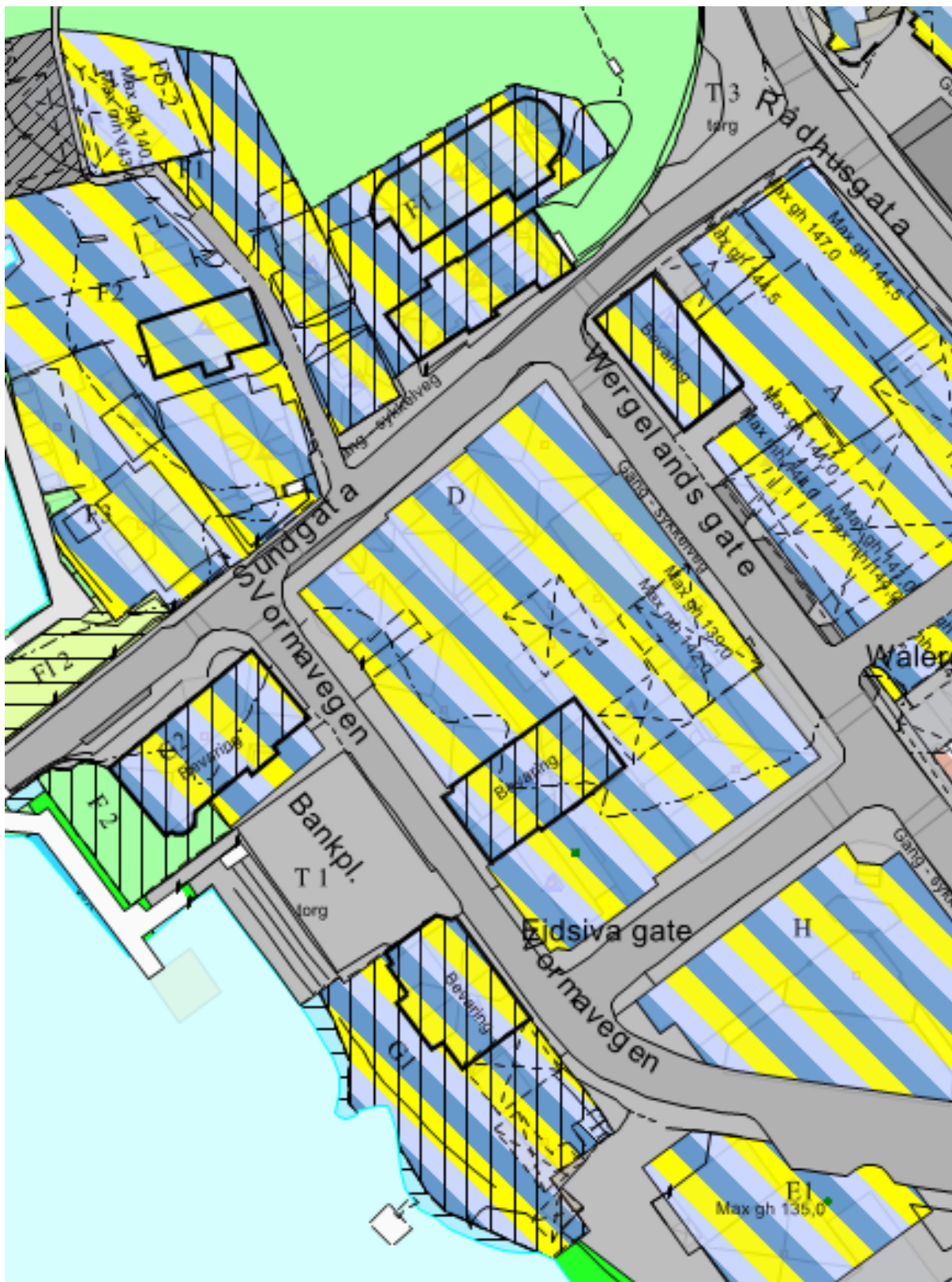
Bygninger som skal bevares er markert på kartet. Disse inngår i byggeområdene med kombinertformålene bolig, forretning og kontor, se felt A, D og F1-3.

Felt G2 inneholder Banken, og felt G1 er Brandt-eiendommen, som også er vurdert som bevaringsverdige.

Der annet ikke er spesielt angitt, skal eksisterende bebyggelse i planområdet bevares og eksisterende mønehøyde, gesimshøyde, takform, fasader og etasjetall beholdes.

Ombygging, tilbygg og påbygg; tiltak som er påkrevd for å sikre bebyggelsen i bevaringsverdige bygningsmiljø en nødvendig minimumsstandard, kan godkjennes dersom tiltakene kan underordnes eksisterende bygning, og innpasses i eksisterende planløsning, dør-, vindu-, og trappeplassering. Nødvendige installasjoner skal innpasses byggets volum og veggliv. Det er ikke tillatt med tiltak utover eksisterende veggliv mot offentlig gate. Ved gjenreisning må eksisterende veggliv følges.

Kontroll av mulige konflikter med kulturminner; alle tiltak i planområdet skal sendes til Akershus fylkeskommune for uttalelse.



Figur 17: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for sentrum.

Kunnskapsgrunnlag/eksterne anbefalinger

I utredningsfasen har det vært flere grunnlagsdokumenter som har vært viktige i arbeidet med å vurdere kulturminnene/miljøene i sentrum. Kulturminneplanen fra 2010 har vært et av disse dokumentene, og er kommunens viktigste styringsdokument når det gjelder ikke-fredede kulturminner og –miljøer.

I perioden november 2016 til februar 2017 ble den kulturhistoriske stedsanalysen utarbeidet (DIVE-analysen). Denne ble laget av Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU). Eidsvoll kommune mottok økonomisk støtte fra Akershus fylkeskommune til dette arbeidet.

Anbefalingene i DIVE-analysen er et resultat av faglige vurderinger og innspill fra referansegruppa. Metodene i DIVE-analysen handler i stor grad om medvirkning fra lokale ressurspersoner. I dette arbeidet var det både politikere, representanter fra næringslivet, historielag, beboere samt andre personer med mye kunnskap om Sundets historie som bidro i arbeidsmøtene. I møtene ble det diskutert hva som var de viktigste kvalitetene ved Sundet, både når det gjaldt bygninger og miljøer, men også landskapselementer.

De eldste bykvartalene på begge sider av Sundgata fremstår i dag som et opplevelsesrikt og variert, men likevel harmonisk bygningsmiljø med bygninger fra ulike perioder fra 1800-tallet og frem mot vår tid. Bygningene har ulik materialbruk og stiluttrykk, men er i hovedsak bygget i samme skala både når det gjelder utstrekning i grunnflate og etasjehøyde. Det NIKU har valgt å kalle «Meierikvartalet» skriver de at har betydelig opplevelsesverdi med sitt varierte bygningsmiljø. Det har en interessant og variert bygningsstruktur som reflekterer et tverrsnitt av bebyggelse fra Sundet begynte å få bykarakter på midten av 1800-tallet og fram til i dag.

NIKU trekker frem kommuneplanen som slår fast at «Eidsvoll sentrum skal utvikles med boliger og sentrumsfunksjoner i en kompakt og oversiktlig struktur, med korte avstander mellom funksjoner og kollektivtransport, samtidig som identitet og miljømessige kvaliteter skal tas vare på og videreutvikles».

De viktigste kvalitetene i Sundet er den historiske bystrukturen, bebyggelsen, det omgivende landskapsrommet og beliggenheten ved elva.

I DIVE-analysen blir det anbefalt å ta hensyn til følgende kvaliteter/bygninger/miljø i sentrum:

- Store deler av miljøet nord for Sundgata
- Muren ved Sundtoppen
- Kvartalet Wergelandsgata-Sundgata-Vormavegen-Eidsiva gate
- Femellgården
- Gullsmeden
- Buddy-bygget (dyrebutikken)
- Banken
- Brandtgården
- Rådhuset

- Panorama
- Sundtoppen
- Landskapsryggen mot Prost Krag's veg og mot Vormvik

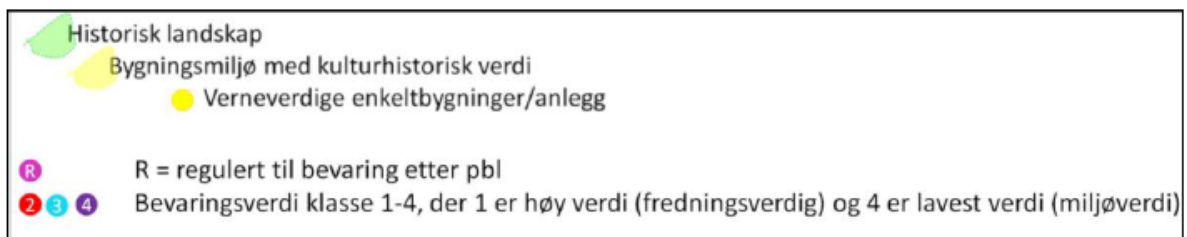
Sentrum



Torget/Marte Marjas veg



Prost Krag's veg



I april ble det holdt et arrangement som kalles «Ditt verdifulle nabolag», i regi av Fortidsminneforeningen avd. Oslo og Akershus, samt Akershus fylkeskommune. Dette arrangementet gikk over to dager, med en foredragsrekke torsdag kveld og historisk vandring i sentrum påfølgende lørdag. Målet med arrangementet var å skape begeistring og engasjement om Sundet, med tanke på stedets særpreg og kvaliteter. Arrangementet tiltrakk seg rekordmange interesserte, og det var nærmere 120 personer som fylte kommunestyresalen på foredragskvelden. Administrasjonen deltok med innlegg i tillegg til å delta på vandringen. Her var det mange innspill å ta med seg i det videre arbeidet med områdeplanen.



VIKTIG. Dette området like under Sundtoppen er en svært viktig del av Sundet. Her får deltakerne på arrangementet se.

– Den største skatten er intimiteten

SUNDET. – I Sundet kan man vandre i en slags bystruktur å finne perler på rekke og rad. Det er viktig at dette bevares i takt med utbyggingen, sier Ole Jakob Holt.



Bjørn Inge Rødfoss

Oppslag i EUB etter "Ditt verdifulle nabolag". Den største skatten er intimiteten.

I uttalelsen fra Akershus fylkeskommune til oppstartsvarselet for dette planarbeidet trekker de frem området rundt Sundgata som kjerneområdet for det som finnes av bevaringsverdig bebyggelse i Sundet. De peker på Sundgatas to løp, bebyggelsen rundt, samt Sundtoppen som noe av det viktigste å ta vare på i sentrum. I tillegg skriver de i sin uttalelse at Sundet regnes for å ha regional kulturminneverdi.

Videre har fylkeskommunen uttalt seg til flere oppstartsvarsler i Sundet/sentrum. Til disse har fylkeskommunen uttalt at de støtter konklusjonen i DIVE-analysen hvor Sundtoppen trekkes frem som et markant landskapselement og bør fortsatt være det høyeste punktet i sentrum. Det er i tillegg varslet innsigelse til en av de pågående reguleringsplanprosessene i sentrum, dersom planforslaget ikke ivaretar områdets kulturminne kvaliteter på en tilfredsstillende måte.

Administrasjonens anbefalinger

Administrasjonen anbefaler å videreføre gjeldende bevaringsstatus fra reguleringsplan for Eidsvoll sentrum til den nye områdeplanen for sentrum. I tillegg er det trukket frem flere bygninger som er anbefalt vurdert til bevaring. Disse vil foreslås regulert til hensynssone bevaring, med relativt strenge bestemmelser knyttet til bygningene. Vedlagte temakart for bevaring illustrerer hvilke

områder/bygninger som foreslås regulert til hensynssone bevaring, med ulik grad av restriktive bestemmelser.

Rød sone:

- Den eldre bebyggelsen nord for Sundgata
- Sundgata 1 (gbnr. 16/67) «Banken»
- Vormavegen 1 (gbnr. 16/102) «Brandtgården»
- Vormavegen (?) 6 og 7 (gbnr. 16/16) Shimmering og Kaffehjørnet
- Wergelands gate 1 (gbnr. 16/4)
- Wergelands gate 2 (gbnr. 16/5) «Femellgården»
- Vormavegen 4 (gbnr. 16/9) «Meieriet»
- Prost Krag's veg 31, 33 og 35 (gbnr. 17/4,9 og 12)

I samsvar med anbefalingene i DIVE-analysen og i tråd med kommunens kulturminneplan mener administrasjonen at boligområdene i Marte Marjas veg og Prost Krag's veg bør reguleres med hensynssone bevaring – gul sone, men med noe mindre restriktive bestemmelser enn bebyggelsen i rød sone. I tillegg foreslås flere bygninger i kvartalene regulert til gul sone.

Gul sone:

- Vormavegen 2 (gbnr. 16/11) «Kina'n»
- Wergelandsgate 3 (gbnr. 16/12)
- Wergelandsgate 5 (gbnr. 16/59) «Bokhandelen»
- Torget 1 (gbnr. 16/65)
- Marte Marjas veg 1 (gbnr. 16/72)
- Marte Marjas veg 2 (gbnr. 16/71)
- Marte Marjas veg 4 (gbnr. 16/76)
- Marte Marjas veg 5 (gbnr. 16/83)
- Marte Marjas veg 6 (gbnr. 16/87)
- Marte Marjas veg 8 (gbnr. 16/91)
- Marte Marjas veg 9 og 11 (gbnr. 16/85)
- Marte Marjas veg 13 (gbnr. 16/90)