



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
23/17	Ungdomsrådet	16.03.2023
23/17	Nes Eldreråd	16.03.2023
23/12	Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	21.03.2023
23/31	Utvalg for teknikk, næring og kultur	21.03.2023
23/32	Formannskapet	28.03.2023

Planinitiativ Rådhusgata 5-9

Formannskapet 28.03.2023:

Behandling:

Alternativt forslag, foreslått av Tom Roterud, Senterpartiet

Vi ber kommunedirektøren gå videre med planene i dialog med utbygger Strømmen næring.

Dialogen forutsetter følgende avklaringer: Planavgrensing, bygge høyde; fire etasjer i front, krav til parkeringsplasser; 1,5 bil pr leilighet og KDP sine krav til parkering i forhold til næringsarealene i bygget. En forutsetter trefasade mot trekanten park og saltak som skissert.

Alternativt forslag, foreslått av Tove Nyhus, Fremskrittspartiet

Kommunen går videre med det nye planinitiativet for Rådhusgata 5 – 9, men bygghøydene må justeres slik at de er i tråd med KDP Årnes.

Alternativt forslag, foreslått av Tom Roterud, Senterpartiet

Kommunen går videre med det nye planinitiativet for S6-1 og SV-F2.

Dette forutsetter:

- Det forutsettes at utbygger bidrar til felles aktivitetsområder for eksempel ved Årnes brygge.
- Bygge høyde på fire etasjer i front og i ellers i tråd med KDP Årnes.
- Krav til parkeringsplasser; 1,5 bil pr leilighet og KDP sine krav til parkering i forhold til næringsarealene i bygget.
- En forutsetter trefasade mot trekanten park og saltak som skissert.
- Punktene som man blir enige om skal nedfelles i omforent utbyggingsavtale

Votering:

Alternativt forslag fremmet av Tom Roterud (Sp) på vegne av hele formannskapet ble enstemmig vedtatt.

FS- 23/32 Vedtak:

Formannskapets innstilling:

Kommunen går videre med det nye planinitiativet for S6-1 og SV-F2.

Dette forutsetter:

- Det forutsettes at utbygger bidrar til felles aktivitetsområder for eksempel ved Årnes brygge.
- Bygge høyde på fire etasjer i front og i ellers i tråd med KDP Årnes.
- Krav til parkeringsplasser; 1,5 bil pr leilighet og KDP sine krav til parkering i forhold til næringsarealene i bygget.
- En forutsetter trefasade mot trekanten park og saltak som skissert.
- Punktene som man blir enige om skal nedfelles i omforent utbyggingsavtale

Utvalg for teknikk, næring og kultur 21.03.2023:

Behandling:

Alternativt forslag, foreslått av Lill Solstad, Fremskrittspartiet

Kommunen går videre med det nye planinitiativet for Rådhusgata 5-9, men byggehøyde må justeres slik at de er i tråd med KDP Årnes.

Forslag fra representanten Lill Solstads (FRP) forslag ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 9 stemmer. (Mot 2 FRP)

UTNK- 23/31 Vedtak:

Utvalg for teknikk, næring og kulturs innstilling (9 stemmer):

Nes kommune ønsker ikke å gå videre med planinitiativet for Rådhusgata 5-9. Initiativet stoppes i henhold til pbl. § 12-8.

Ungdomsrådet 16.03.2023:

Behandling:

UR- 23/17 Vedtak:

Ungdomsrådets innstilling:

Nes kommune ønsker ikke å gå videre med planinitiativet for Rådhusgata 5-9. Initiativet stoppes i henhold til pbl. § 12-8.

Nes Eldreråd 16.03.2023:

Behandling:

NER- 23/17 Vedtak:

Rådets enstemmige vedtak:

Rådet stiller seg bak kommunedirektørens innstilling.

Kommunedirektørens innstilling:

Nes kommune ønsker ikke å gå videre med planinitiativet for Rådhusgata 5-9. Initiativet stoppes i henhold til pbl. § 12-8.

Vedlegg:

Revidert planinitiativ - Gbnr 168/27 m.fl - Rådhusgata 5-9
2023-02-07 Følgerev_Utviklingen av Rådusga
Planinitiativ - Rådhusgata 5-9

Sammendrag:

Nes kommune har mottatt nytt planinitiativ for eiendommene Schiefloegården og Sentrumsgården med hensikt å regulere og utvikle eiendommene med boligblokker. Kommunen må ta stilling til om det er ønskelig med oppstart av reguleringsplan.

Forslaget er en revisjon av planinitiativet som ble behandlet av formannskapet 13. september 2022. Formannskapet vedtok at Nes kommune er positive til regulering, men at det må være i tråd med de føringer gitt i kommunedelplan for Årnes. Videre ble det vedtatt at forhandlingsutvalget, i samarbeid med administrasjonen, skulle opprette dialog med utbygger med hensikt å komme fram til en god omforent løsning, og at resultatet av dette skulle legges fram for formannskapet.

Forhandlingsutvalget hadde møte med forslagstiller i november 2022, der det ble konkludert med at forslagstiller skulle se på muligheten for å bearbeide prosjektet slik at det samsvarer bedre med forutsetningene i kdp Årnes.

Kommunedirektøren vurderer at det nye planforslaget også strider med kdp Årnes, gjeldende reguleringsplan og formannskapets vedtak på sentrale temaer som:

- Planavgrensning
- Byggehøyder
- Ute- og oppholdsarealer
- Vernehensyn
- Estetikk
- Publikumsrettete arealer i første etasje mot Skolegata og Rådhusgata.
- Parkeringsnorm

Kommunedirektøren er positivt til en utvikling av eiendommene, men planinitiativet ivaretar fremdeles ikke føringene i kdp Årnes og formannskapets vedtak 13. september 2022.

Kommunedirektøren anbefaler at planinitiativet stoppes.

Bakgrunn for saken

Planinitiativet fremmes av Strømmen næring AS som er grunneier av eiendommene Rådhusgata 5-9, også kjent som Schiefloegården og Sentrumsgården. Planinitiativet er tidligfase i en plansak og skal avklare om det er ønskelig med en reguleringsplan og eventuelt viktige prinsipper som legges til grunn når en ny reguleringsplan skal utarbeides for et område. Plan- og bygningsloven § 12-8 sier blant annet:

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes.

Planarbeidet for Rådhusgata 5-9 har til hensikt å legge til rette for bygging av leiligheter og næring. Foreslått planområde omfatter eiendommene Schiefloe- og Sentrumsgården. Disse eiendommene inngår i reguleringsplan for Årnes sentrum fra 1999. Tomtene er regulert til Bolig/Forretning/Kontor. Schiefloegården er regulert til bevaring. I kommunedelplan for Årnes er eiendommene avsatt til sentrumsformål.

Saksopplysninger

Planinitiativet

Forslagstiller har i planinitiativet beskrevet et prosjekt med et stort bygg som i stor grad dekker begge tomtene. Det er hovedsakelig tenkt bolig med parkering under bakken og noe næring i første etasje.

Initiativet viser et prosjekt som legger opp til å rive eksisterende bebyggelse og oppføre et nybygg. Det er foreløpig tenkt cirka 87 leiligheter med hovedvekt på små og mellomstore leiligheter. Deler av 1. etasje som henvender seg mot Trekanten park er tiltenkt næring med utadvendte fasader. Det er

vist en sammenhengende bygning som er delt i to volumer. Bygningskroppen mot Trekanten park er vist med fem etasjer, bygningskroppen mot sør er vist med åtte etasjer. Åtte etasjer tilsvarer 27 meter høyde. Det er tenkt parkering i underetasje.

Planinitiativet strider imot kommunedelplanen for Årnes (kdp Årnes) og gjeldende reguleringsplan på følgende punkter:

- Planavgrensning
- Byggehøyder
- Ute- og oppholdsarealer
- Vernehensyn
- Estetikk
- Publikumsrettete arealer i første etasje mot Skolegata og Rådhusgata.
- Parkeringsnorm



Bilde 1: Prosjektet sett fra Biblioteksgården i fugleperspektiv

Viktige hensyn

Økonomi

Utbyggingsprosjekter må ta sin del av kostnadene til grøntarealer, ombygging av gater og annen infrastruktur. Dette er vanskelig å ivareta dersom planavgrensningen er snevret inn til kun å gjelde eiendommen.

Klima og miljø, samt kvalitetskrav ved fortetting

Planinitiativet legger opp til høy tetthet i sentrum av Årnes, noe som er i samsvar med overordnede mål om fortetting i kollektivknutepunkt. Fortettingen skal føre til et redusert behov for å bygge ned omkringliggende områder med skog og jord.

Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus gir klare føringer om at det også skal vektlegges kvalitet. «Kvalitetskrav til sentrumsområder kan være til publikumsrettet virksomhet i 1.etg., utforming av by- og gaterom, forhold for gående, universell utforming, estetikk, miljøtilpasninger, samt ivaretagelse og bruk av kulturminner. Kvalitet i utforming bidrar til attraktivitet, tilgjengelighet, identitet og eierskap til stedet. Eksisterende bebyggelse og bymiljøer, med visuelt mangfold og historiske spor, kan være virkemidler når kvaliteten i byer og tettsteder skal styrkes. Stedenes særpreget bør brukes aktivt i planlegging.»

Folkehelse

Trekanten park er viktig for folks trivsel og benyttes mye av innbyggerne. Denne må hensyntas i planarbeidet. Prosjektet legger ikke til rette for nye møteplasser som ville være positivt for

folkehelse. Leiligheter i sentrum kan bidra til at færre har behov for bil ettersom de kan gå til sentrumsfunksjonene og benytte kollektivtilbudet i Årnes.

Universell utforming

Temaet ivaretas i planarbeidet. Det vil i planprosessen avklares om det er aktuelt med krav ut over teknisk forskrift.

Barn og unges interesser

Planinitiativet legger kun opp til lek- ute- og oppholdsarealer på tak. Disse arealene vil ikke være tilgjengelige for andre enn beboerne i blokka.

Etiske

Ikke relevant.

Juridiske

Planinitiativet behandles etter hjemmel i plan- og bygningsloven. Kommunedelplan for Årnes gir føringer for planarbeidet.

Vurdering

Kommunedirektøren mener at det er positivt at det tas initiativ til utvikling i dette området. Dette er to av de mest sentrale tomtene i Årnes. En riktig og god utvikling av dette arealet vil få stor betydning for sentrum. Det er derfor viktig at kommunen tidlig vurderer hva som er ønskelig i dette området og at det nå legges føringer for det videre arbeidet. Her bør det brukes tid og vurderes ulike alternativer for utforming av ny bebyggelse. Kommunedirektøren vurderer at det presenterte bygget i planinitiativet er massivt og i liten grad ivaretar føringene i kdp Årnes.

Nedenfor følger en redegjøres av disse punktene hvor kommunedirektørens vurderinger kommer fram.

Plankrav

Eiendommen ligger innenfor delområde S6-1 i kdp Årnes. Ved utbyggingen innenfor dette området foreligger det et felles plankrav for områdene S6-1, S6-2, SV_F2 og GP_F1. Det betyr at alle disse delfeltene skal inngå i reguleringsplanen. S6-1 og S6-2 er sentrumsformål. SV_F2 er veg og GP_F1 er park. Felles plankrav skal sikre at det blir en helhetlig og god løsning for hele kvartalet. Videre skal plankravet sikre gode felles leke-, aktivitet- og uteoppholdsarealer, gangarealer, adkomst, parkering og variasjon og fordeling av byggehøyder.

Planinitiativet legger opp til å regulere kun eiendommene Schiefloegården og Sentrumsgården.

Kommunedirektøren mener at felles plankrav bør opprettholdes for å se mulig utvikling i sammenheng og kunne fordele byggehøyder mellom de ulike eiendommene innenfor delområdene. En reguleringsplan for hele området kan sikre gode leke-, ute- og oppholdsarealer for innbyggerne som skal oppholde seg i Årnes sentrum. Videre vil en felles plan hensynta gode adkomstforhold til de ulike eiendommene. Et slikt felles plankrav vil også kunne sikre helhetlig materialbruk og god felles estetikk innenfor planområdet. Planavgrensningen som er vist i planinitiativet vil ikke sikre adkomst til naboeiendommer eller sikre gode felles ute- og oppholdsarealer.

Det er satt krav om ombygging og stenging av Rådhusgata. Det er også naturlig at parkområde F1 og annen infrastruktur må opparbeides/oppgraderes. Kostnadene bør fordeles innenfor feltet på en hensiktsmessig måte. For å kunne oppnå dette er det viktig å se delfeltene samlet. Dette er dermed også et argument for en felles helhetlig plan for hele kvartalet.

Forslagsstiller skriver at det ikke er hensiktsmessig å detaljregulere hele området ettersom det er mange grunneiere som ikke ønsker å utvikle sine eiendommer. Videre mener forslagsstiller de er helt avhengige av å kun regulere sin eiendom for å komme videre i prosessen, og at det vil være for omfattende å regulere de andre eiendommene innenfor plankravet.

Kommunedirektøren mener den beste løsningen vil være å se hele S6 under ett. Alternativt kan kommunen imøtekomme forslagsstiller og gi dispensasjon fra plankravet på området S6-2. Da kan

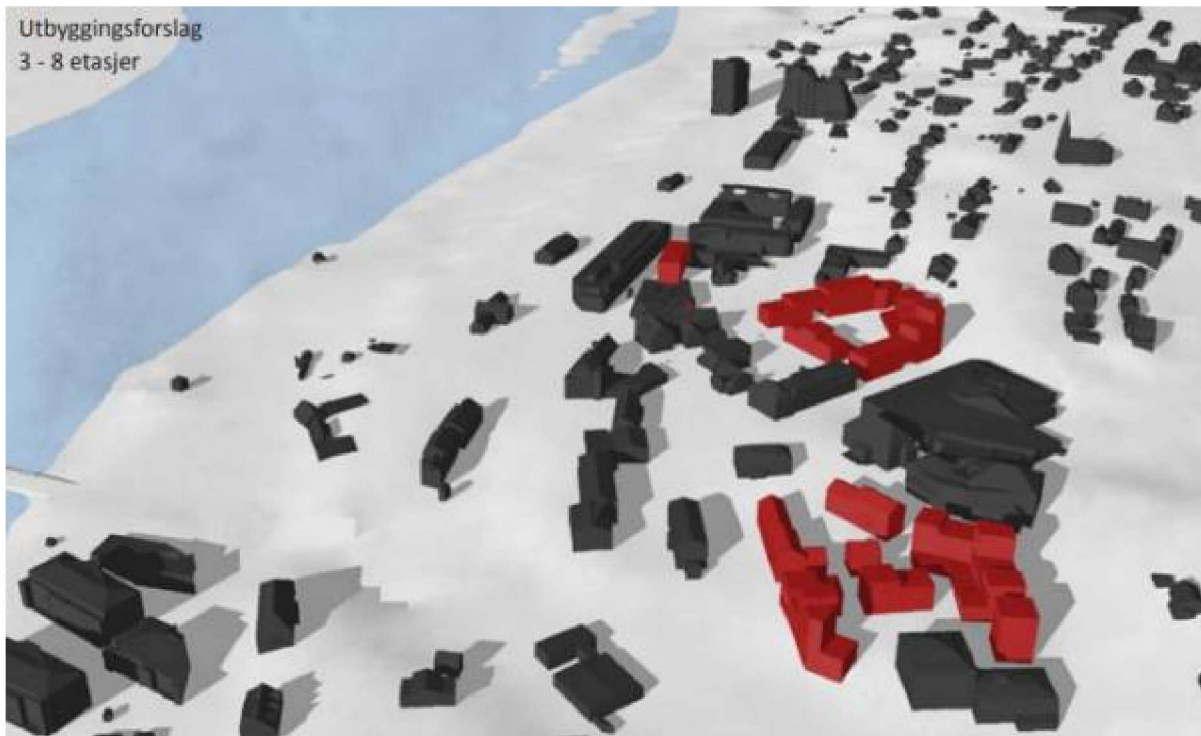
planavgrensningen settes til områdene S6-1, SV_F2 og GP_F1. Område S6-2 må da vises med mulig utnyttelse i illustrasjonsplan. Det er svært viktig at eiendommen «Telehuset» inngår i planavgrensningen. Forslaget vil få store konsekvenser for denne eiendommen og denne eiendommens sammenheng og utviklingspotensial må avklares i en felles reguleringsplan. Videre er det viktig at områdene SV_F2 og GD_F1 inngår i planavgrensningen for å kunne sikre rekkefølgekrav om stenging av avkjørsel Brugata og opparbeidelse av grøntarealer.



Bilde 2: Utsnitt fra kdp Årnes med de ulike delområdene. GP_F1 er grønn til høyre i bildet, SV_F2 er mørk grå, og S6-1 (Schiefloer-, Sentrumsgården og Telehuset) S6-2 (Elkjøp, Familiens hus og Raumnesgården)

Høyder og volum

Innenfor hele område S6 tillates det at maksimalt 15 % av det totale bebygde arealet får en høyde på inntil 25 meter (som kan tilsvare inntil 8 etasjer). Minimum 15 % av det totale arealet skal bebygges med inntil 10-13 meter (3 etasjer). Videre sier bestemmelsene i kdp Årnes at den laveste bebyggelsen skal legges mot Rådhusgata og Skolegata. Hensikten med denne bestemmelsen er å få den lavere delen av bebyggelsen inn mot den historiske trehusbebyggelsen i Skolegata og rundt Trekanten park. Den høyere bebyggelsen skal ligge i de lavereliggende områdene mot Bruvegen og Seterstøavegen. Bakgrunnen for fordeling av høyder er fortettings- og transformasjonsanalysen som ble utarbeidet i forkant av utarbeidelsen av kdp Årnes.



Bilde 3: Fra fortetting- og transformasjonsanalysen. Bygninger i rødt viser foreslått nye bygninger i spenn fra 3- 8 etasjer. S6-1 og S6-2 nede til høyre i bildet.

Fra forrige planinitiativ har forslagsstiller snudd høydene slik at de høyeste volumene er vist der sentrumsgården ligger i dag og de lavere volumene på 5 etasjer er vist der Schiefloegården ligger i dag. Dette er gjort etter dialog med forhandlingsutvalget. Forslagsstiller er veldig tydelig på at det ikke er aktuelt å gå ned på volumet, da dette er en forutsetning for at området kan utvikles. Et grep som er gjort er at man ikke har flate tak, men at man har lagt øverste etasje i et saltak.

Kommunedirektøren vurderer det som positivt at forslagsstiller har «snudd prosjektet» og trukket de høyeste delene vekk fra Trekanten park. I tillegg er «saltakene med på å dempe høydene noe. Men byggehøydene som er foreslått i planinitiativet er fremdeles ikke i tråd med bestemmelsene i kdp Årnes. Kommunedirektøren vurderer at de foreslåtte byggehøydene ikke ivaretar de intensjoner som lå til grunn for kdp Årnes. Kdp Årnes tillater at man kan gå høyt i sentrum, men ikke for dette området som ligger inn mot den gamle trehusbebyggelsen. Ved å tillate det foreslåtte volumet vil man undergrave de forventningene og forutsigbarheten som en slik plan skal gi for innbyggere, grunneiere og utviklere i kommunen.

Bygningen og volumet som er planlagt dekker tilnærmet hele eiendommen som forslagsstiller har til rådighet. Dette gjør at det blir lite grøntarealer rundt bygningen og at bygningens veggliv kommer svært tett på tilstøtende eiendommer.



Bilde 4: Rødt viser bygningen og at den i hovedsak dekker hele eiendommen til forslagstillere.

Leke-, aktivitet- og uteoppholdsarealer

Kommunedelplanen setter flere krav til kvalitet og størrelse på uteoppholdsareal, blant annet krav til kvartalslekeplass på minimum 1500 kvm. Det er viktig at disse arealene holder en høy kvalitet og at de er en del av hva nye prosjekter gir tilbake til Årnes. Intensjonene som ligger i kdp Årnes legger opp til at store utbygginger skal være med på å gi noe tilbake til fellesskapet. Gode møteplasser vil bidra til å skape liv i sentrum. Prosjektets utearealer er nå vist på tak over 2 etasjer med boliger. Forslagstiller har planlagt at leke- og uteoppholdsareal er areal som er ment å være privat for beboerne i nye leiligheter. Kommunedirektøren ser at arealene er for små og at de ikke vil henvende seg til andre enn beboerne i prosjektet.

I innsendt følgebrev understreker forslagsstiller at det ikke kan stilles som krav at ute- og oppholdsarealer skal være på bakkeplan, da dette er arealer tiltenkt beboerne. Kommunedirektøren vurderer at leke-, aktivitet- og uteoppholdsarealer på tak ikke får hatt samme kvalitet som arealer på bakkeplan ettersom de ikke oppleves like tilgjengelige for beboere eller innbyggere. Det er viktig med uteoppholdsarealer som er private for beboerne i blokka, men det kan ikke erstatte behovet for åpne møteplasser på gateplan.

Store utbygginger må gi kvaliteter tilbake til omgivelsene og de som bruker området. Området som er avsatt til park, SV_F2 vil kunne fungere som areal for dette formålet. Samtidig bør uteoppholdsareal vist i andre og tredje etasje legges på bakken. Det vil gjøre området til et tilgjengelig torgareal og gi næringsarealene bedre eksponering ut mot gaten. Kommunedirektøren mener at det er viktigere med gode arealer på gateplan og å unngå lange, ensformige fasader langs gatene.

Vernestatus

Da kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer ble utarbeidet ble Schiefloegården under politisk behandling tatt ut av hensynssonen for Årnes uten videre begrunnelse. Dette var et politisk valg og ikke en faglig anbefaling fra administrasjonen. Schiefloegården er derfor ikke innlemmet i denne hensynssonen. I gjeldende reguleringsplan er bygningen regulert til bevaring og den har derfor et vern i dag.

Schiefloegården er nærmere 90 år og er derfor en viktig del av den historiske bebyggelsen på Årnes. Til bygningen knytter det seg krigshistorie og forretningshistorie. På Schiefloe som bygget gården på

30-tallet var aktiv i Milorg og gården ble benyttet som hovedkvarter for motstandsbevegelsen under andre verdenskrig. Pål Schiefloe ble arrestert og sendt til konsentrasjonsleir hvor han døde. I tillegg er bygningen med sin vindusutforming, takform og materialbruk typisk for 30-tallets funksjonalisme. Videre er bygningens form, størrelse og materialbruk et element i trehusmiljøet rundt Trekanten park.



Bilde 5: Trekantenpark med Schiefloegården. Trehusbebyggelsen danner ramma rundt parken. Skalaen, takform, byggehøyder og materialbruk skaper et godt sted å oppholde seg.

Kommunedirektøren mener at den nesten 90 år gamle bygningen er viktig å ta vare på i sentrum. Den er den siste bevarte trebygningen fra 1930-tallet med klar funksjonalistisk arkitektur. Krigshistorien knyttet til bygningen er viktig og den har derfor en høy historisk verdi. Bygningens form og uttrykk skaper en av «veggene» i Trekanten park og den lave bygningskroppen har en menneskelig skala som går godt sammen med Apotekergården, Årnes gamle skole og den gamle biblioteksgården. Kommunedirektøren vurderer at det kan bygges helt inntil bygningen for å enklere innlemme eksisterende bygning i nybygg. Alternativt kan det åpnes opp for en kopibyggning av forretningsgården som enklere vil kunne innlemmes i bakenforliggende bebyggelse med tanke på bruk. Kommunedirektøren ønsker å understreke at trehusene i Årnes sentrum er en ikke-fornybarressurs. Hver enkelt gang man vedtar å rive et av trehusene vil stasjonsbyen Årnes svekkes, særpreget og kvalitetene i sentrum vil derfor forringes vesentlig.

Estetikk og tilpasning

For området som planinitiativet omfatter foreligger det bestemmelser i kdp Årnes om estetikk og tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Det er blant annet krav om at fasader skal brytes opp ved hjelp av varierte høyder, form og fasadeuttrykk, herunder materialbruk. I områder med vernehensyn skal ny bebyggelse underordne seg allerede etablerte strukturer på en slik måte at vernehensynet ivaretas.

Illustrasjonene i planinitiativet viser varierte fasader og bruk av ulike takformer for å bryte opp volumene. Kommunedirektøren vurderer at det nye planinitiativet i større grad ivaretar disse tilpasning til trehusbebyggelsen rundt Trekanten park, samt at takform og oppdeling av høyder virker positivt. Det er samtidig viktig å understreke at dette er et volumstudie og ikke tegninger på bygningen som vil bli oppført. Dette har forslagsstiller også understreket i planinitiativet. Samtidig har forslagsstiller vært tydelige på at det viste volumet må til for å realisere prosjektet. De skriver

også at de er åpne for å se på materialvalg i henhold til formannskapetets vedtak om å bruke malte trematerialer i fasadene.

Krav til første etasje

Fasader og virksomheter på gateplan skal ha publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke lukkede fasader. Første etasje skal forbeholdes besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting.-

Den nordre delen som ligger ut mot Skolegata og trekanten park planlegges med utadvendte fasader. Den søndre delen av første etasje planlegges som leiligheter. Forslagsstiller beskriver dette som en høy første etasje som vil skape attraktive leiligheter i første etasje ut mot Rådhusgata.

Kommunedirektøren vurderer det som positivt at det blir næringsarealer som legger til rette for publikumsrelatert virksomhet på gateplan. Videre vurderes det som svært negativt å legge leiligheter i en høy første etasje ut mot Rådhusgata. Dette vil skape leiligheter med lav kvalitet på grunn av støy og innsyn. I tillegg vil det medføre en mer lukket fasade ettersom det ikke er publikumsrettet virksomhet. Kommunedirektøren ønsker å trekke fram fasadene på det nybygde Årneskvartalet som eksempel på en lukket fasade. Ved byggingen av Årneskvartalet ble det gitt dispensasjon fra krav om utadrettet virksomhet i deler av første etasje. Når man beveger seg i området BB-senteret, Rådhusgata og langs Jernbanegata oppleves fasadene som lukket og lite inviterende. Dette bidrar i liten grad til liv i sentrum.

Parkering

Formannskapet vedtok at parkeringsplasser skal ivaretas etter øvre parkeringsnorm i kdp Årnes som tilsier 2 plasser for hver 100 kvm BRA. Nytt planinitiativ beskriver fremdeles 0,5 plasser per leilighet. Dette er under nedre del av norm med krav om minimum 1 plass per 100 kvm BRA.

Formål	Enhet/BRA	Sentrums-sone	Sentrums-nær sone	Randsone	Sykkel
Kontor	pr. 100 m ² BRA	Maks 1,0 Min 0,5	Maks 1,0 Min 0,5	Maks 1,0	Min 2,0
Forretning, service- og kulturbygg	pr. 100 m ² BRA	Maks 1,0 Min 0,5	Maks 1,0 Min 1,0	Maks 1,0	Min 2,0
Ene- /tomannsbolig	pr. boenhet	Maks 2,0 Min 1,0	Min 1,2	Min. 1,2	Min 2,0
Rekkehus eller leilighet	pr. 100 m ² BRA	Maks 2,0 Min 1,0	Min 1,2	Min. 1,2	Min 2,0

Kommunedirektøren vurderer at man i sentrumssonen kan legge seg på nedre del av kravet i parkeringsnormen i kdp Årnes. Det anbefales at temaet tas med for videre diskusjon dersom det går videre med planarbeid.

Konklusjon

Kommunedirektøren har i denne saken tatt utgangspunkt i kommunedelplan for Årnes, gjeldende reguleringsplan og formannskapetets vedtak av 13.09.2022 for å vurdere det nye planinitiativet for Rådhusgata 5-9. Det er positivt at forslagsstiller har snudd prosjektet med tanke på høydevirkning ut mot Trekanten park og Skolegata, men byggene er fremdeles for høye for dette området. Videre er det positivt at fasadene framstår med større variasjon i illustrasjonene. Kommunedirektøren vurderer at det presenterte bygget i planinitiativet er massivt og i liten grad ivaretar føringer i kdp Årnes.

Kommunedirektøren mener derfor at forslagsstiller i liten grad har kommet formannskapetets vedtak i møte. Initiativet strider med svært mange temaer i kommunedelplanen for Årnes. Ved å tilsidesette kdp Årnes vil denne undergraves noe som fører til at forventninger og forutsetninger i planen vil ha liten verdi. Rådhusgata 5-9 er blant de aller viktigste tomtene i Årnes sentrum. De ligger nært på Trekanten park og områder hvor befolkningen oppholder seg på fritida. Det er derfor viktig at utviklingen av denne eiendommen bidrar positivt til hele sentrum og at det blir et godt sted å oppholde seg for alle innbyggerne i Nes.

Kommunedirektøren anbefaler at kommunen ikke går videre med planinitiativet.