



**Arkiv:** PLANID-918,  
PLANNAVN-  
Rådhusgata 5-9,  
PLANTYPE-35, FA-L12,  
GBNR-168/27

**Arkivsak:** 24/1984- 6

**Saksbehandler:** Inge Fagerhaug

**Dato:** 30.06.2024

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
24/37	Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	14.08.2024
24/36	Nes Eldreråd	15.08.2024
24/47	Ungdomsrådet	29.08.2024
24/75	Utvalg for teknikk, næring og miljø	20.08.2024
24/94	Formannskapet	27.08.2024

## Behandling av planinitiativ - Detaljregulering for Rådhusgata 5-9 - planid 918

### Kommunedirektørens innstilling:

- Kommunen går videre med det revidert planinitiativ for felt S6-1 og SV-F2 under følgende forutsetninger:
  - Planområdet skal omfatte hele felt S6-1, SV\_F2 og GP\_F1.
  - Schiefloebygget kan tillates revet for et nytt prosjekt som gir mer tilbake til sentrum enn dagens situasjon i form av innovativ og særlig god arkitektur, og at sentrum tilføres utadrettede aktiviteter. Med god arkitektur menes også at bebyggelsen skal være stedstilpasset og bidra til identitet og tilhørighet.
  - Nytt bygg på felt S6-1 tillates i inntil 4 etasjer mot Trekanten park, og ellers i tråd med KDP Årnes.
  - Krav til parkeringsplasser i henhold til bestemmelsene i KDP Årnes.
  - Det vil ikke være mulig å innfri krav til kvartalslekeplass innen planområdet, og dette kravet må derfor innfris på annen måte. Dette kan være som anleggsbidrag til aktivitetsområdet på bystranda, grøntområde GP\_F1 eller lignende.
- Det skal utarbeides en stedsanalyse som avklarer viktige føringer mht. form, plassering, høyder, materialbruk, utearealer (private og offentlige/ halvoffentlige), fasadeuttrykk, møte med gateplan, eksponering mot omliggende bygg og gater, forholdet til parken/ torget, gangforbindelser mv. Stedsanalysen skal ha høy faglig kvalitet. Det stilles krav til illustrasjoner som viser sammenhengen mellom stedsanalysen og utformingen av ny bebyggelse i Rådhusgata.
- Reguleringsplan "Adkomst til Telehuset" vedtatt 05.04.2016 innarbeides i ny plan for S6-1 og SV\_F2, og oppheves ved vedtak av ny plan.

4. Nes kommune starter opp arbeidet med å avklare kommunens behov for nye lokaler til utadrettet virksomhet som for eksempel bibliotek, ungdomsaktiviteter eller kulturskolen. Lokalene til biblioteket skal ligge på gateplan, sentralt og lett tilgjengelig i Årnes sentrum. Kommunen går i dialog med aktuelle aktører for å avklare mulighetene for et privat - offentlig samarbeid om lokaler til utadrettet kommunal virksomhet.

Vedtaket er fattet med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-8.

**Vedlegg:**

Planinitiativ for Rådhusgata 5-9, 08.05.2024

## **Bakgrunn for saken:**

Strømmen Næring AS har oversendt nytt planinitiativ for bolig- og næringsbebyggelse i Rådhusgata 5-9 i Årnes til kommunal behandling. Planinitiativet er vedlagt saken.

Forslagsstiller ber samtidig om en administrativ og politisk avklaring på sentrale temaer:

1. Tillatelse til å rive Schiefloegaarden. Dette er en forutsetning for utbygging på Rådhusgata 7 da det planlegges å etablere sammenhengende bygningsmasse med parkering under det nye bygget.
2. Planavgrensningen kan ikke omfatte hele kvartalet som kommunedelplanen for Årnes legger opp til. Det ønskes at planområdet avgrenses til de eiendommer som forslagstiller selv eier; Rådhusgata 5, 7 og 9.
3. Parkeringsdekningen som kreves må ikke være strengere enn parkeringskravene som er satt i kommunedelplanen for Årnes der det er angitt at leilighetsbebyggelse skal ha en parkeringsdekning på minimum 1 og maks 2 biloppstillingsplass, og 2 sykkelparkeringsplasser, per 100 m<sup>2</sup> BRA. For forretning, service og kulturbygg er det et krav om minimum 0,5 og maksimum 1 biloppstillingsplass, og 2 sykkelparkeringsplasser, per 100 m<sup>2</sup> BRA.

## **Tidligere vedtak i saken:**

Formannskapet har tidligere behandlet to planinitiativ for utbygging av Rådhusgata 5-9.

Forslagsstiller sendte inn planinitiativ for Rådhusgata 5-9 til kommunal behandling første gang 01.04.2022. Etter intern høring i Nes kommune, ble planinitiativet revidert. Revidert planinitiativ datert 20.05.2022 omfattet ny bebyggelse i 8 etasjer mot Trekanten park og 5 etasjer på Sentrumsgård-tomta. Dette planinitiativet ble behandlet i Formannskapet på møte 13.09.2022. Formannskapet fattet følgende vedtak:

### **FS- 22/105 Vedtak 13.09.2022:**

#### **Formannskapets enstemmige vedtak:**

*Nes kommune er positive til at det startes opp planarbeid for utvikling av Rådhusgata 5-9. Planforslaget skal være i samsvar med kommunedelplan for Årnes.*

*Planforslaget må ivareta følgende:*

- *Planområdet må omfatte feltene S6-1 og S6-2, samt SV\_F2 og GP\_F1.-*
- *Byggehøyder mot Trekanten park, Skolegata og øvre del av Rådhusgata skal være i tråd med bestemmelser i kommunedelplan for Årnes, med en maksimal møne/gesimshøyde på 13 meter.*
- *Rekkefølgekrav om stenging avkjøring mot Brugata opprettholdes og dette tas inn i planforslaget.*
- *Felles leke-, ute- og oppholdsarealer skal etableres på bakkeplan.*
- *Det skal benyttes malte trematerialer i fasader mot Skolegata og Rådhusgata.*
- *Det skal sikres variasjon i form, høyder og fasadeuttrykk i fasader mot Rådhusgata og Skolegata.*
- *I videre planlegging og utvikling av området, skal Schiefloegården inngå som en naturlig del av ny bebyggelse og ikke rives.*
- *Parkeringsplasser skal ivaretas etter øvre parkeringsnorm i KDP Årnes.*

*Med utgangspunkt i formannskapetets vedtak i denne saken bes forhandlingsutvalget i samarbeid med administrasjonen opprette dialog med utbygger med hensikt å komme fram til en god omforent løsning. Resultatet av dialogen legges fram for formannskapet til behandling.*

Etter formannskapetets vedtak på møte 13.09.2022, ble planinitiativet revidert på nytt. Bebyggelsen mot trekanten park ble redusert til 5 etasjer, og økt til 8. etasjer på sentrumsgård-tomta. Revidert planinitiativ datert 07.02.2023 ble behandlet i formannskapet 28.03.2023 som fattet følgende vedtak:

**Utvalg FS- 23/32 Vedtak 28.03.2023:**

**Formannskapetets enstemmige vedtak:**

*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.*
- *Byggehøyde 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*

**Saksopplysninger:**

***Gjeldende planer***

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel for Nes kommune 2024-2036 ble vedtatt 19.03.2024. Schiefloegården, Sentrumsgården og Telehuset er del av område S6-1 i kommuneplanen, og er avsatt til sentrumsformål. SV-F2 er avsatt til vegformål. Planområdet omfattes også av faresone flom (rød skravur).



Figur 1. Utsnitt av kommuneplanen for Nes vedtatt 19.03.2024.

Rettsvirkning av planer i Nes kommune jf. kommuneplanens bestemmelser §§1.1.1 og 1.1.2:

Bestemmelsene i kommunedelplan for Årnes vedtatt 18.06.2019 gjelder foran kommuneplanens bestemmelser med følgende unntak:

- • Bestemmelse om boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter § 9.1.4
- • Bestemmelser for uteoppholdsareal § 9.4
- • Bestemmelser for skilt og reklame § 10.3

Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2012 gjelder foran kommuneplanen i sin helhet. Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2012.

Reguleringsplaner vil uansett alltid gjelde foran kommuneplanen for:

- • Områder regulert til bevaring/hensynssone bevaring
- • Områder regulert til friområder/lekearealer/grøntområder
- • Bestemmelser om byggegrenser, utnyttelsesgrad og byggehøyder

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer utfyller regulerings- og bebyggelsesplaner der regulerings- og bebyggelsesplan er taus.

## Kommunedelplan for Årnes 2019- 2030 vedtatt 18.06.2019.

Schiefloegården, Sentrumsgården og Telehuset er del av område S6-1 i kommunedelplanen, og er avsatt til sentrumsformål. SV-F2 er avsatt til vegformål. Planområdet omfattes også av faresone flom (rød skravur).

I kommunedelplanen for Årnes stilles det krav til variasjon i byggehøyder innenfor hvert delområde. For område S6 er det angitt en fordeling av høyder fra et nedre spenn på 10-13 meter til et øvre spenn på 16-25 meter med en prosentvis maksimums og minimumsfordeling av de respektive høydespennene. Det nedre spennet av høydene i ny bebyggelse i område S6- 1 skal henvende seg mot Skolegata, Jernbanegata og Rådhusgata for å bygge oppunder dimensjonene i stasjonsbyens trehusbebyggelse.

### Reguleringsplaner

#### *1. Reguleringsplan for Årnes sentrum vedtatt 22.06.1999.*

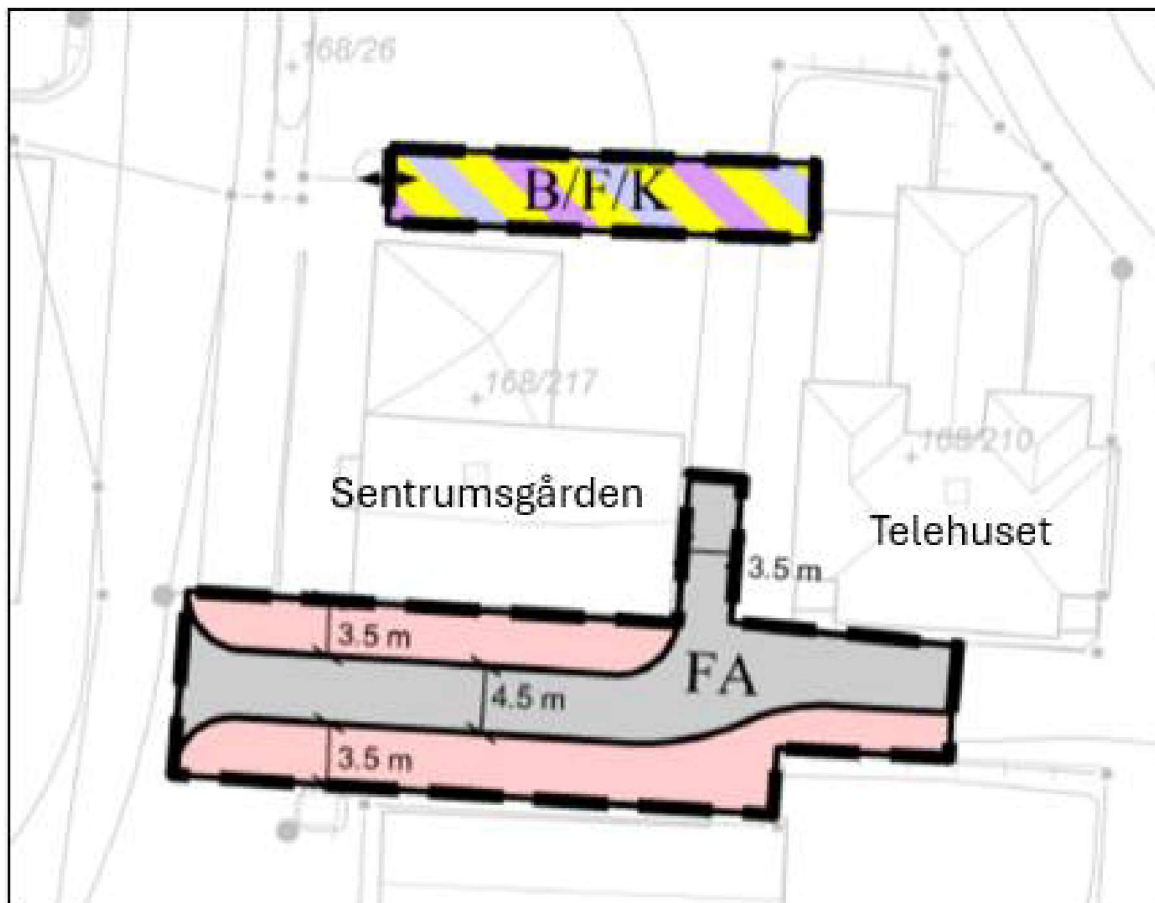
Planområdet omfattes av reguleringsplan for Årnes sentrum. Eiendommene inngår i byggeområde BKF5 og er regulert til Bolig/Forretning/Kontor. Schiefloegården er regulert til spesialområde bevaring.



Figur 2. Utsnitt av reguleringsplan Årnes sentrum vedtatt 22.06.1999.

## 2. Reguleringsplan Adkomst til telehuset vedtatt 05.04.2016.

Planen omfatter del av vegarealet SV\_F2 og S6-1 i kommunedelplanen. Formålet med planen er å tilrettelegge for ny kjøreadkomst til eiendommene gbnr. 168/27, 210 og 217. Reguleringsplanen skal da samtidig omregulere arealet for adkomst FA2 i reguleringsplan for Årnes sentrum vedtatt 22.06.1999.



Figur 3. Utsnitt av reguleringsplan Adkomst til telehuset vedtatt 05.04.2016

### **Eiendomsforhold**

Planområdet berører i hovedsak eiendommene Rådhusgata 5 -9 (gbnr. 168/217 og 27), og Skolegata 13 (gbnr. 168/210 Telehuset). Strømmen Næring AS og Rådhusgata 5 er hjemmelshavere til 168/217, og Strømmen Næring AS er hjemmelshaver til eiendommen Rådhusgata 9. Østspær AS er hjemmelshaver til eiendommen gbnr. 168/210 Telehuset. I tillegg vil planen berøre trafikkareal langs Rådhusgata (gbnr. 168/26 og 33 Nes kommune) og grøntareal på gbnr. 168/212 .

### **Avtaler**

Nes kommune og Østspær AS inngikk 23.04.2001 avtale om makeskifte av mindre arealer av sine respektive eiendommer til hverandre, samt adkomst- og parkeringsrettigheter til gbnr. 168/210 (Telehuset). Nes kommune gir i avtalen eksklusiv bruksrett til Telehuset av 5 parkeringsplasser mot Skolegata. I henhold til avtalen skal FA2 avreguleres og permanent adkomst for eiendommene Schiefloegården gbnr. 168/27, Sentrumsgården (gbnr. 168/217) og Telehuset (gbnr. 168/222) etableres mellom Sentrumsgården og Elkjøp over kommunens eiendom gbnr. 168/26.

Avtalen ble fulgt opp i reguleringsplan «Adkomst til telehuset» som hjemler kjøreadkomst til eiendommene gbnr. 168/27, 210 og 217, og endret vegformålet i FA2 til kombinert formål bolig/forretning/kontor.

### **Gjennomgang av planinitiativet**

Planønsket til Strømmen eiendom AS er beskrevet i vedlagt planinitiativ utarbeidet av planrådgiver Norconsult AS. Nedenfor følger en kort oppsummering av planinitiativet.

#### *Planområdet*

Strømmen Næring AS ønsker at denne planen avgrenses til de eiendommene de selv eier (Gbnr. 168/27 Schiefloegården og gbnr. 168/217 Sentrumsgården).



Figur 4. Foreslått planavgrensning markert med gult.

#### *Bebyggelse, anlegg og andre tiltak*

Planinitiativet legger opp til næringsbebyggelse i deler av første etasje ut mot nordre del av Skolegata og nordre del av Rådhusgata. Leilighetsbebyggelse planlegges i 1.- 4. etasje. Det tenkes parkeringskjeller under hele bebyggelsen. I planinitiativet beskrives det at det legges opp til liv i gatene og samspill mellom innendørs og utendørs aktiviteter tilknyttet gateplanet. Det er primært aktuelt med aktiviteter som kafe/ restaurant, som vil bidra til å trekke folk til området og dermed skape mer liv i denne delen av sentrum. Konseptet bygger på kommunedelplanens krav om at første



etasje i Skolegata og Rådhusgata skal ha fasader og publikumsrettede virksomheter ut mot torg og gater der det skal være besøksintensiv virksomhet innenfor forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting. Det er tatt hensyn til hva det anses å være marked for av næringslokaler på Årnes, og dermed planlagt for næringer i nordlige deler av området ut mot Rådhusgata og Skolegata.

Sydover langsmed Rådhusgata legges det opp til boliger i en høyere første etasje med leiligheter ut mot Rådhusgata. Private uteoppholdsarealer planlegges på verandaer og balkonger. Stenging av Rådhusgata for biltrafikk vil gjøre at Rådhusgata vil fungere som en gågate.

#### *Utbyggingsvolum og byggehøyder*

Planinitiativet legger opp 4 etasjer i tillegg til parkeringskjeller mot trekanten park. Næringsdelen i nord på plan 1 planlegges for en høyde på opp mot 5 meter. Erfaring tilsier at en etasjehøyde på mellom 4 og 5 meter gir størst fleksibilitet for næringsaktivitet i lokalene. I påfølgende plan 2 til 4, der det planlegges for boliger, er det illustrert en etasjehøyde på 3 meter. Fra midten av bebyggelsen og sydover langs Rådhusgata er det planlagt med boliger i en forhøyet første etasje. Det sees også på en takform som kan skape en god tilpasning til øvrige bebyggelse i området. Totalt innebærer dette at det vil være en maksimal byggehøyde på om lag 15 meter for bebyggelsen.



Figur 5. Illustrasjon av planlagt bebyggelse på Schiefloe-tomta.

#### *Trafikkforhold*

Adkomst planlegges fra Rådhusgata i syd. Leilighetene antas å ikke tilføre området vesentlig økt biltrafikk. Næringsaktiviteten i næringsarealene antas å ikke medføre noe vesentlig økt biltrafikk, da det her legges opp til en begrenset parkeringsdekning for næringsarealene.

#### *Sosial infrastruktur*

Boligene antas å medføre noe behov for barnehage- og skoleplasser. Den primære målgruppen for disse boligene vil være unge, familier uten barn og 60+.

#### *Estetikk og byggeskikk*

Forslagsstiller beskriver at ny bebyggelse skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende og naturgitte omgivelser.

#### *Barn og unges interesser*

Planinitiativet beskriver at det skal legges til rette for leke- og aktivitetsmuligheter utendørs, og sosial møteplass.

#### *Virkninger utenfor planområdet*

Planområdet vil fremstå med et større bygningsvolum og en høyere bebyggelse enn dagens situasjon. Det vil være en vesentlig endring for omgivelsene.

### **Vurdering:**

#### *Revidert planinitiativ*

Planinitiativ for Rådhusgata 5-7 følger opp vedtaket i formannskapet 28.03.2023 med tanke på byggehøyde på fire etasjer i front mot parken, men utfordrer fortsatt vedtaket i Nes Formannskap 28.03.2023 og kommunedelplanen for Årnes på flere punkter, bla. planavgrensning, parkering, uteoppholdsarealer mv. Prosjektet forutsetter riving av Schiefloegården, Rådhusgata 7-9. Dette er i strid med reguleringen til bevaring i Reguleringsplan for Årnes sentrum.

Forslagsstiller Strømmen Næring AS ber om en administrativ og politisk avklaring på sentrale temaer, hhv. riving av Schiefloegården, planavgrensningen og kravet til parkeringsdekning.

#### *Schiefloegården*

Schiefloegården er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan for Årnes sentrum, men er ikke inkludert i Hensynssone bevaring kulturmiljø i kommunedelplan for Årnes. Formannskapets vedtak 28.06.2023 åpner for at det kan bygges 4 etasjer i front. Det sies ikke direkte om nytt bygg kan erstatte Schiefloegården, og om det da følger av vedtaket i FSK at Schiefloegården kan tillates revet. Forslagsstiller ønsker en tydeligere avklaring på dette.

Schiefloegården er nærmere 90 år og er en del av den historiske bebyggelsen på Årnes. Til bygningen knytter det seg krigshistorie og forretningshistorie. Bygningens form og uttrykk skaper en av «veggene» i Trekanten park i dag, og den 2 etasjes bygningen har en menneskelig skala som kommuniserer godt med Apotekergården, Årnes gamle skole og den gamle bibliotekgården. Den er den siste bevarte trebygningen fra 1930-tallet med klar funksjonalistisk arkitektur.

Kommunedirektøren ønsker å understreke at trehusene i Årnes sentrum er en ikkefornybar ressurs. Hver gang man vedtar å rive et av trehusene i stasjonsbyen Årnes, er det stor risiko for at særpreget og kvalitetene i sentrum forringes i vesentlig grad. Schiefloegården er et selvstendig verneobjekt samtidig som at tomta befinner seg i et område med store vernehensyn som er svært sårbart for inngrep.



Figur 6. Trekanten park med Schiefloegården, Årnes gamle skole og Jahrgården.

Om Schiefloebygget skal tillates revet, bør det stilles som krav at et nytt prosjekt skal gi mer tilbake til sentrum enn dagens situasjon i form av innovativ og særlig god arkitektur, og at sentrum tilføres utadrettede aktiviteter. Med god arkitektur menes også at bebyggelsen skal være stedstilpasset og bidra til identitet og tilhørighet. Den illustrerte bebyggelsen i planinitiativet uttrykker ikke de arkitektoniske og estetiske kvalitetene som er ønskelig på denne tomte, og det forutsettes at det utarbeides et nytt konsept for Rådhusgata 5-9 til realitetsbehandlingen av planforslaget. Nes kommune legger til grunn et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.

#### *Planområdet*

I henhold til vedtaket i Formannskapet 28.03.2024 kan planområdet begrenset til feltene S6-1 og SV\_F2 jf. kommunedelplanen for Årnes. Forslagsstiller ønsker å begrense planområdet ytterligere ved å ta ut Telehuset, som også er del av felt S6-1, og vegarealet SV\_F2. Kommunedirektøren har tidligere påpekt behovet for å vurdere større områder samlet for å unngå at enkeltutbyggere får anledning til å gjennomføre sitt tiltak uten at dette blir sett i sammenheng med områdets behov totalt sett. Det vil derfor være svært uheldig å redusere planområdet utover det som formannskapet allerede har vedtatt. I tillegg er det behov for å ta med grøntarealet GB\_F1 for å få hjemlet gangarealer og vurdert bruken av dette arealet som en mulig løsning for krav til lek- og oppholdsareal som utløses av Rådhusgata 5-9.

I og med at ny plan for S6-1 og SV\_F2 vil overlape reguleringsplan Adkomst til Telehuset vedtatt 05.04.2016, bør denne planen innlemmes i ny plan og deretter oppheves ved vedtak av ny plan for å få en ryddigere plansituasjon i området.

#### *Parkering*

Det planlegges parkering for ny bebyggelse i parkeringskjeller under nærings- og boligbebyggelsen. Det er positivt at parkeringen legges under bakken og ikke som overflateparkering. Dette vil frigi viktige sentrumsarealer til andre formål. Ikke minst bør dette resultere i mer uteoppholdsarealer og møteplasser.

Formannskapet vedtok på møte 28.03.2023 et krav om 1,5 p-plasser pr. boenhet for boliger. Forslagsstiller viser til at parkeringskravet for leiligheter i kommunedelplanen for Årnes opererer med et minimums- og maksimumskrav på 1,0 - 2,0 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. I kommunedelplanen har man ønsket differensierte krav til parkering slik at man i sentrumsområdene og nært kollektivknutepunkter kan beregne en større andel som sykler og går til viktige målpunkter i samsvar med regional areal- og transportplan. Kommunedirektøren vurderer derfor at man i sentrumssonen kan forsvare å legge seg på nedre del av kravet i parkeringsnormen i kommunedelplanen for Årnes, og at dette vil stimulere til økt gang- og sykkeltransport og redusert biltransport.

### *Høyder og volum*

I henhold til vedtaket i formannskapet 28.03.2023 tillates en byggehøyde på fire etasjer i front mot Trekanten park og byggehøyder for øvrig i tråd med KDP Årnes. Etasje er ikke en høydeavgrensning i juridisk forstand i og med at etasjehøydene kan variere. Planinitiativet skisserer en byggehøyde på inntil 15 meter i front som er 2-5 meter over høydebestemmelsene for den laveste bebyggelsen i KDP Årnes. Dette begrunnes med kravet til etasjehøyder for nærings- og boligarealer i dag. Det vil være viktig at det nye prosjektet ikke blir for dominerende og uproporsjonalt sett i forhold til omliggende bebyggelse. Foreslåtte løsninger må illustreres og dokumenteres grundig med gateoppriss og snitt-tegninger slik at virkningen av planen kan etterprøves.

### *Estetikk, arkitektur og kontekst*

I planinitiativet er det skissert en prinsipp-løsning som illustrasjon til planønsket. I reguleringen av felt S6-1 er det et konkret prosjekt som skal legges til grunn for planforslaget, og for å sikre at dette prosjektet blir best mulig stedstilpasset, er det viktig med et godt kunnskapsgrunnlag og god forståelse for omgivelsene det planlegges i. Det bør derfor utarbeides en stedsanalyse som avklarer viktige føringer mht. form, plassering, høyder, materialbruk, utearealer (private og offentlige/halvoffentlige), fasadeuttrykk, møte med gateplan, eksponering mot omliggende bygg og gater, forholdet til parken/ torget, gangforbindelser mv. Med tanke på virkningen nytt bygg vil få på omgivelsene i ettertid, bør denne stedsanalysen ha høy faglig kvalitet. Det er også viktig at det utarbeides illustrasjoner som viser sammenhengen mellom stedsanalysen og utformingen av den nye bebyggelse i Rådhusgata 5-9.

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 en 4-etasjes bygning med saltak på store deler av Schiefloetomta, og en videreføring av dagens bebyggelse på sentrumsgård-tomta. Forslagsstiller kommenterer i planinitiativet at illustrasjonene er en volumstudie og ikke tegninger på bygningen som vil bli oppført. Tegningene eksemplifiserer likevel en del formgrep som vil være problematisk i utformingen av nytt bygg. De illustrerte arkene mot Trekanten park har for eksempel ingen referanse til omliggende trebebyggelse og ville blitt et svært dominerende fremmedelement som ikke kommuniserer med den eksisterende trehusbebyggelsen. Fasader ut mot viktige offentlige rom har sjelden private utearealer i form av altaner, verandaer og balkonger, og de illustrerte verandaene ut

mot Trekanten park kan ha en uheldig privatiserende virkning på det offentlige uterommet som bør unngås. Private uteoppholdsarealer på verandaer og balkonger er mer typisk for frittliggende boligblokker utenfor sentrumsbebyggelsen, eller mot mindre viktige gater og offentlige rom.

Planinitiativet beskriver Rådhusgata som en mulig fremtidig gågate, og at det vil være mulig å trekke innendørsaktiviteter ut mot gateplanet i nordre deler av Rådhusgata og Skolegata. Det er derimot helt vesentlig at fasaden langs et evt. nytt bygg i Rådhusgata 5-9 henvender seg mot Rådhusgata i hele byggets lengde for å tilføre liv til gaterommet. Det samme gjelder også mot Skolegata.

Det er viktig at uteområdet får en god arrondering og tilslutning til terreng, og at det legges opp til bruk av varige materialer. God belysning er også et viktig element både av funksjonelle hensyn og av hensyn til forebygging av uønskede hendelser.

Planlagte estetiske og funksjonelle kvaliteter må hjemles i reguleringsbestemmelsene til planen, og det bør vurderes å gjøre illustrasjoner av ny bebyggelse rettslig bindende. Etter vedtak av plan hender det at ferdig regulerte eiendommer selges, og kjøper kan ha helt andre ambisjoner enn selger. Fokuset kan da endres til å utnytte handlingsrommet i planen fullt ut på bekostning av kvalitetene i prosjektet, og tiltaket som omsøkes i byggesak kan være svært forskjellig fra illustrasjonene som er lagt til grunn for vedtaket av reguleringsplanen. Dette kan motvirkes ved å gjøre illustrasjoner rettslig bindende.

### *Virksomhet i Årnes sentrum*

I henhold til kommunedelplanens bestemmelse 3.1.5 skal fasader og virksomheter på gateplan ut mot torg og gater ha en publikumsrettet virksomhet og en åpen utforming som sikrer dialog. Det tillates ikke lukkede fasader. Første etasje i nye bygg skal ha minimum 4 m brutto etasjehøyde. Første etasje i Skolegata, Rådhusgata, og Jernbanegata mellom Årnes stasjon og Kirkevegen, skal forbeholdes besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting.

Kravene til utadrettet virksomhet forutsetter et marked som etterspør lokaler til slik utadrettet bruk. Det er en utfordring i Årnes at etterspørselen er lav og at det står tomme forretnings- og kontorlokaler i sentrum i dag. Det vil være svært uheldig om man ender opp med tomme næringsarealer i Rådhusgata 5-9, og det bør derfor vurderes nærmere hvilken bruk som kan understøtte den ønskede utviklingen i området.

Dersom man ønsker å bygge noe på en så sentral beliggenhet ved Trekanten park vurderer kommunedirektøren at det bør ses på om kommunen kan få behov for lokaler man kan leie eller eie i bygningen. Nes kommune kan i framtiden få behov for nye lokaler til utadrettet virksomhet som for eksempel bibliotek, ungdomsaktiviteter eller kulturskolen. Dette er alle kommunale tilbud som i dag er i lokaler som det i framtiden vil være behov for å utvide eller relokalisere. Kommunedirektøren vurderer derfor at man bør se nærmere på hvilke behov som vil komme og hvilke muligheter som finnes.

Som et eksempel ønsker kommunedirektøren å trekke fram Nes bibliotek som i dag er lokalisert i 3. etasje i Årnes amfi med gjenstående leiekontrakt på 5 år. Det har lenge vært et ønske om å få lettere tilgjengelige bibliotekslokaler og muligheten til å utvikle et åpent og inviterende folkebibliotek som henvender seg direkte til publikum på gateplan.

Det nye biblioteket på Sand i Nord Odal er et eksempel på et privat offentlig samarbeid som både innehar forretning, leiligheter og folkebibliotek. Byggets arkitektur er både nyskapende og identitetsskapende, og har fått stor oppmerksomhet for sitt design.



Figur 7. Folkebiblioteket Samling; et kombinert bibliotek, forretnings- og boligbygg på Sand i Nord-Odal. Foto Cato Rønold

Rådhusgata 5-9 har et tilsvarende potensial til å bli et identitetsskapende bygg i Årnes sentrum. Dette betinger imidlertid at det stilles strenge kvalitetskrav til den nye bebyggelsen. Området har en optimal plassering for et evt. fremtidig bibliotek, og har de beste forutsetningene for å svare ut kravene i kommuneplanen om publikumsintensiv aktivitet i 1. etasje og aktive fasader både mot Skolegata og Rådhusgata. Et kommunalt engasjement i utviklingsplanene vil gi kommunen store påvirkningsmuligheter på utformingen av- og innholdet i bygget. I Årnes sentrum har gatebruksplanen med trekanten park vært svært vellykket, og den har vært det mest definerende grepet for sentrumsområdet i nyere tid. Utviklingen av Rådhusgata 5-9 med et signaturbygg i fond av Trekanten park, kan bli tilsvarende definerende for stedsidentiteten og steds karakteren i Årnes.

#### *Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter*

Kommuneplanen for Nes stiller krav om et mangfold av boligtyper og boligstørrelser tilpasset ulike brukergrupper. Det skal i reguleringsplaner lages bestemmelser om fordeling av størrelse på boenheter og fordeling av boligtyper. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

#### *Sosial infrastruktur*

Planinitiativet viser ikke løsninger for lek og opphold, eller tilrettelegging for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Dette forutsettes ivarettatt i planprosessen.

For krav til uteoppholdsarealer er det kommuneplanens bestemmelser som gjelder jf. rettsvirkninger av planer i Nes kommune. Det er krav til nærlekeplass over 8 boenheter, og over 15 boenheter kreves flere nærlekeplasser. Krav til kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa utløses av 30 boenheter. I revidert planinitiativ er det ikke angitt nærmere antall boenheter, men volumet i planinitiativet antas å overskride 30 boenheter som utløser krav til kvartalslekeplass. Det vil ikke være mulig å etablere

kvartalslekeplass innen planområdet, og dette kravet må derfor innfris på annen måte. Dette kan være som anleggsbidrag til aktivitetsområdet på bystranda.

### *Folkehelse*

Trekanten park er viktig for folks trivsel og benyttes mye av innbyggerne. Denne må hensyntas i planarbeidet. Leiligheter i sentrum kan bidra til at færre har behov for bil ettersom de kan gå til sentrumsfunksjonene og benytte kollektivtilbudet i Årnes.

### *Adkomst og trafikk*

I kommunedelplanen for Årnes er det fastsatt at Rådhusgata skal være stengt for gjennomkjøring mellom Bruvegen og Skolegata. Forbindelsen skal beholdes gående og syklende. Det tillates opparbeidet kjørbare atkomst til S6\_1, S6\_2 og S7. Dette må legges til grunn videre i planarbeidet.

### *Støy*

Områder i Årnes som er avsatt til nåværende sentrumsformål i kommunedelplanen, er definert som avviksområde for bygging av boliger i rød sone/gul sone. Kravene til støy er angitt nærmere i KDP Årnes, og legges til grunn i planarbeidet.

### *Medvirkning*

Det vil være interessen motsetninger om utviklingen av området, og det bør derfor legges til rette for god medvirkning i planprosessen. Ut over den lovbestemte høringen anbefales det at tiltakshaver tidlig etablerer kontakt med innbyggere, naboer, velforeninger, historielag og andre, og informerer aktivt om planarbeidet. God informasjon gir større forståelse og forutsigbarhet.

Ved oppstart av planarbeidet er det forslagsstiller som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Det er likevel viktig at både forslagsstiller og planavdelingen deltar aktivt gjennom hele medvirkningsforløpet og at forslagsstiller etablerer et tett samarbeid med planmyndigheten både på skissnivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.

### *Konsekvensutredning*

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

## **Konklusjon**

Planinitiativet legger opp til høy tetthet i sentrum av Årnes i tråd med regional plan for areal og transport. Miljøvennlig by- og tettstedsutvikling forutsetter at ny utbygging i hovedsak skjer som transformasjon og fortetting gjennom mer effektiv bruk av arealer som allerede er bebygd og i knutepunkter. Fortetting som arealstrategi kan bidra til å redusere areal- og transportbehovet i byene og tettstedene. All fortetting må imidlertid skje med respekt for det eksisterende bygningsmiljøet fortettingen inngår i.

Schiefloegården i Rådhusgata 9 ligger på en eksponert og sentral tomt i Årnes sentrum, og utviklingen av denne tomte vil få svært stor betydning for identiteten til Årnes og opplevelsen av Årnes sentrum i overskuelig fremtid. Trehusbebyggelsen langs Skolegata og mot trekanten park er viktige identitetsmarkører i Årnes, og det er avgjørende at et eventuelt erstatningsbygg for Schiefloegården bidrar til å opprettholde den særegne områdekarakteren.

Det er nødvendig med god kunnskap om eksisterende bebyggelse og miljø, og en bevisst holdning til hvordan ny bebyggelse i Rådhusgata 5-9 skal tilpasses og spille på lag med omgivelsene. Det bør derfor stilles krav til at det utarbeides en stedsanalyse som beskriver kvalitetene i det eksisterende bygningsmiljøet, og illustrasjoner som viser sammenhengen mellom stedsanalysen og utformingen av ny bebyggelse i Rådhusgata.

Det ligger et stort potensial til å utvikle et spennende og fremtidsrettet prosjekt i Rådhusgata 5-9. Et dårlig prosjekt vil derimot kunne medføre store negative konsekvenser for identiteten til og stedskarakteren i Årnes. Det er derfor svært viktig at det legges rammer for planarbeidet som sikrer at området utvikles til det beste for lokalsamfunnet, både som stedsutviklingsprosjekt og som bidragsyter til aktivitet og handel i Årnes.

Området Rådhusgata 5-9 har en optimal plassering for lokalisering av fremtidig funksjoner som f.eks bibliotek eller kulturaktiviteter, og har de beste forutsetningene for å svare ut kravene i kommuneplanen om publikumsintensiv aktivitet i 1. etasje og aktive fasader både mot Skolegata og Rådhusgata.