



Notat

Til: Regionalt Planforum

Kopi til: Anne Merethe Andresen (VTK), Kjersti Flatråker (VTK), Gaute Thomassen (VTK), Ona Ekeløf (VTK), Trond Flesvik (VTK), Eirik Røystadsand (VTK), Hans Olav Egge (Feste), Einar Nordengen (Feste), Per Arne Jakobsen (Storgata 10 AS), Bjørn Erik Oppsanger (Lynne Eiendom AS). Christiane Johannsen (Norconsult)

Fra: Elisabeth Konings

Sak: Detaljregulering for Eina sentrum

Saksnummer
2020/2261-123

Dato
23.11.2022

Notat til planforum 13.12.2022

Vedlegg:

- Kulturhistorisk stedsanalyse (Dive)
- Situasjonsplan + skissene utvikling sentrumsområdet

Innledning

I november 2020 har kommunen fått inn et planinitiativ for utvikling av en ny Kiwibutikk i Eina sentrum. Initiativet har vært tatt opp i planforum i forbindelse med å finne en løsning for varelevering. Underveis har Lynne Eiendom AS (Kiwi) jobbet for å få til en helhetlig sentrumsutvikling og har fått med seg Storgata 10 AS, som eier sørdelen av sentrumsområdet. Det ble lagt fram et nytt planinitiativ for hele sentrumsområdet i august 2021. I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet ble dette planinitiativet presentert i planforum høst 2021. Kommunen og utbyggere jobber med en overordnet overvannstrategi for Eina sentrum. Utdringene der ble presentert i planforum 26. oktober 2022.

Mål for møte med regionalt planforum

Utbyggere, konsulent og kommunen jobber med skisser, utredninger og et første planforslag. Før det første planforslaget legges ut på høring vil kommunen informere regionalt planforum om prosess, medvirkning og diverse utfordringer i prosjektet. Prosjektet representerer en stor utvikling og samfunnsoppgave at kommunen ønsker at Regionalt Planforum er delaktig i denne utviklinga. I tillegg har vi noen konkrete spørsmål og oppfordringer til Regionalt Planforum som vi kommer tilbake til i dette notatet.

Varsel om oppstart

Det ble varslet om oppstart den 5. oktober 2021 og planinitiativet var lagt ut på høring tom 17. november 2021. Innspill ifm varsel om oppstart:

- Fokus på gode forbindelser/ gangforbindelser i sentrumsområdet
- Synergi mellom dagligvarebutikk og søndre del av sentrumsområdet
- Fokus på møteplasser – Connected living og lekeplass
- Fokus på samfunnsplanlegging – inkluderende arkitektur
- Forbindelse mellom jernbanestasjon og dagligvarebutikk – sentrum
- Åpen tilgang til Einafjorden
- Ikke bruk attraktivt areal til parkeringshus

Hvordan ble det jobbet videre med innspill fra regional planforum?

Kulturhistorisk stedsanalyse (Dive)

I starten av 2022 har kommunen satt i gang en prosess for en forenklet Dive analyse for Eina sentrum. En arbeids/medvirkningsgruppe bestående av kommunen, fylkeskommunen, Mjøsmuseet, historielaget, konsulent og utbyggere har jobbet med analysen. Prosessen besto av 4 arbeidsmøter med medvirkningsgruppen og 2 befaringer. En befarings i planområdet og en befarings i Meieribygget. Prosessen har resultert i en Dive analyse og en mulighetsstudie for området. (Se vedlegg).

Etter gjennomføring av analysen har det vært en befarings i bygning 5 i Industriparken på Raufoss. Kommunen, fylkeskommunen og Per Arne Jakobsen deltok på denne befaringsen.

Prosessen har resultert i bevarings av Meieribygget i prosjektet.

Dive analysen: anbefalinger mht reguleringsplan:

- Den dominerende takformen på Eina er saltak. Videre utvikling av Eina bør basere seg på utstrakt bruk av denne takformen. Takform, møneretning og takflatenes størrelse er i seg selv elementer som aktivt bør benyttes for å binde et nytt prosjektet til en stedsspesifikk kontekst.
- Det bør prioriteres å ha åpne og mest mulig aktive fasader på gateplan. Ved ny utvikling av Eina bør det være en målsetting å gjenskape muligheten for aktive fasader som tilfører sentrumsmiljøet kvaliteter.
- Historisk har Eina bestått av en rekke enkelthus som både har dannet et aktivt gateløp, men også med en innbyrdes variasjon. Gjennom den historiske utviklingen av Eina har det blitt dannet nisjer, smett, og variasjon og liv i gateløpet. Dette vurderes som positive elementer som bør fortolkes og videreføres også i fremtiden.
- Det bør jobbes med grep for å bryte ned volumer nødvendig for de nye funksjonene slik at de kan tilpasse seg den historiske strukturen så godt som mulig. Dette gjelder både i forhold til gateløpet og bygningsuttrykket ellers. Det vil naturligvis bli ønske om større bygg som utfordrer de eldre bygningenes skala. Dette vil være en av flere utfordring som arkitekter og utbyggere må løse på en balansert måte med Eina sin historie som utgangspunkt.

- Vanntårnet som tidligere var en markør kan med fordel fortolkes og danne grunnlag for et nytt tydelig element i Eina.
- Fasademateriale, det bør hovedsakelig benyttes trekledning som fasadematerialet i kombinasjon med tegl.
- Takmateriale, det bør ikke benyttes blanke og reflekterende materialer med unntak av solceller.
- Byggehøyder og etasjer, det anbefales at utbygging hovedsakelig begrenses til 3 etasjer. Unntaksvis kan det vurderes 4 etasjer, men dette bør begrenses til enkeltbygg som skal signalisere/formidle noe spesielt.
- Gangforbindelser som binder sammen jernbanen til den indre delen av sentrum, samt gode forbindelser mellom stasjonsområdet og sørver langs fjorden mot badeplassen vil være veldig positivt. Gangforbindelser mellom sentrumskjernen og vestover mot fjorden anbefales også.
- Åpent allment tilgjengelig område langs fjorden

Parkering

Utbyggere og arkitekt har sett nærmere på parkeringsmulighetene. Det er planlagt en parkeringskjeller i sørdelen av området. Adkomst til parkeringen er flyttet vekk fra inngangen fra Kiwibutikken. I området hvor det tidligere var planlagt et parkeringshus er det nå planlagt et leilighetsbygg. Et hjørne av dette bygget er plassert i eiendomsgrense til Bane Nor. Det blir ivare tatt en avstand fra 30 meter i fra jernbanen som følge av §10 Jernbaneloven. For at det kan tas inn i reguleringsplanen må Bane Nor gi samtykke for å bygge i eiendomsgrensen.

Møteplasser

Prosjektet er veldig viktig for utvikling av lokalsamfunnet og stedet Eina. Det er tatt følgende hensyn til møteplasser:

- I løpet av 2022 har kafeen <<Fjordgløtt>> etablert seg i Eina. De vil få plass i sentrumsområdet som restaurant/møtested.
- møtested for ungdom utendørs men under tak
- torgområdet ved inngangen til Kiwibutikken. Adkomsten til parkeringen er flyttet vekk fra inngangen.
- Parken /lekeplassen rett ved siden av Meieribygget.
- Formål utformingen med bryggen og trappen er også er å skape møteplasser.
- Treningssenteret som ligger inn i konseptet er en viktig møteplass.

Situasjonsplan og skissene

Utbyggere og arkitekten har jobbet med innspill fra regionalt planforum, kommunen, Dive analysen og medvirkningsgruppen. Utforming av nytt Kiwibygg er ikke helt utarbeidet enda. Her jobbes det videre med nordside og takform. Kommunen har allerede gitt beskjed at det skal være saltak.

Situasjonsplan og skisser ligger ved. De er fortsatt under arbeid også men danner et godt bilde om hvordan utforming er tenkt. Parkeringsplass ved Kiwi er ikke helt utarbeidet enda med hensyn til fortau Fjordgata. Det må avklares nærmere med driftsavdeling i kommunen og med fylkeskommunen i innlandet. Feste lagrer en detaljert skisse som skal tas opp internt i kommunen og med fylkeskommune i Innlandet.

I møtet skal arkitekt presentere planen.

Medvirkningsprosess

Kommunen, utbyggere og konsulent har jobbet godt for å få til en god medvirkningsprosess. Kommunen har tatt inn alle råd og i tillegg er det satt sammen en medvirkningsgruppe med representanter fra alle lag, foreninger og ulike aldersgrupper i Eina. Det er avholdt 2 møter og det blir et tredje møte i januar. Målet med møtene er å få mest mulig informasjon om behov og ønsker om utvikling av sentrumsområdet og møteplasser.

Med hensyn til Meieribygget skal det avholdes et separat møte med Mjøsmuseet og Innlandet fylkeskommune.

Overvann

Møtet med Regionalt Planforum og Statens vegvesen har resultert i at SVV har bestilt rensing for kulvert 3 under rv4 og tatt det inn i driftskontrakten.

Etter møtet med Regionalt Planforum 26. oktober 2022 har Norconsult jobbet videre med rapporten og kommet med følgende anbefaling:

- Norconsult har anbefalt å legge case 1 til grunn for dimensjonerende vannstand for Kiwi-bygget. ROS-analyse kan evt. avdekke om Case 2 gir tilstrekkelig sikkerhet.
 - Vannstanden fra Case 1 er på 401,16 moh. nord for Kiwi-bygget. Case 2 er på 401 moh. samme sted (inkl. sikkerhetspåslag).
 - Det opplyses fra utbyggere at det er uproblematisk å forholde seg til Case 1 som dimensjonerende mhp. byggehøyde nord på tomte. Dersom man kan oppnå OK gulv > 401,16 i nytt bygg, vil dette være i tråd med sikkerhetskravet i TEK17 uansett valg av case 1/2. Denne byggehøyden bør sikres i planbestemmelsene under faresone flom.
- Flomveien som dannes over planområdet ved Case 1 kan reguleres som faresone/hensynssone flom.
 - Behov for tilrettelegging med f.eks. forsenkning i flomveien innenfor planområdet kan vurderes, men slik det ser ut fra Case 1 vil vannet renne innenfor et begrenset område. Internt overvann er også tenkt ledet til samme flomvei.
 - Tiltakene som er planlagt i planområdet (nye bygg, terrengjusteringer) har ingen innvirkning på flomfaren på BaneNORs eiendom slik Norconsult har forstått planforslaget.
- For framtidig utvikling av Eina og dialog med myndigheter, BaneNOR og SVV illustrerer resultatet av Case 1 et behov for å bedre situasjonen i Eina sentrum mhp. flom og overvann.
- Når SVV skal renske kulvert nr. 3 er det hensiktsmessig at de også undersøker tilstanden på resten av lukkingen.

Vestre Toten kommune bør presse på SVV for å sikre at innløpet til kulverten oppgraderes med en mer hensiktsmessig utforming for å øke kapasiteten samt øke sikkerheten mot tilstopping. Dette vil redusere flomfaren i Eina sentrum, men vil ikke ha betydning for gjennomføring av nye tiltak så lenge man holder seg over flomsikker høyde. Etter vårt syn er det derfor ikke nødvendig med rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen knyttet til rensk eller inspeksjon.

Vestre Toten kommune ønsker en tett dialog med Statens Vegvesen og Bane Nor for å forbedre situasjonen i Eina sentrum og sikre området for fremtiden.

Konkrete spørsmål og forventninger til Regionalt Planforum

En konkret tilbakemelding om det kan jobbes videre med en reguleringsplan hvor presentert situasjonsplan og skisser danner grunnlaget.

Vedlegg

- 1 Regionalt planforum 13.12.2022 - skjema-for innmelding av saker
- 2 Kulturhistorisk stedsanalyse for Eina, endelig versjon 29.04.22
- 3 Eina Sentrum - Visualisering og Materialer - small

Bane Nor:

- Kommunen forventer en konkret tilbakemelding fra Bane Nor ifm småtiltak for å redusere risiko ifm overvann. For eksempel å åpne lukkede grøfter.
- Kommunen ønsker et samarbeid for å redusere risikoen ifm overvann i sentrumsområdet.
- Kommunen forventer et proaktivt samarbeid med Bane Nor i tråd med Bane NOR sitt eget plandokument [«Bærekraft – veikart 2021-2025»](#).

Styrke knutepunktutvikling og sømløs reise

God fortetting i og rundt knutepunkt underbygger bærekraftig transport, og bærekraftig transport underbygger knutepunktutvikling. Sammen utgjør disse to faktorene forutsetninger for bærekraftig bevegelsesfrihet.

For å styrke bærekraftig bevegelsesfrihet, skal Bane NOR jobbe aktivt med å utvikle stasjonens rolle lokalt og regionalt, samarbeide proaktivt om grønn mobilitet med kommuner, fylker, kollektivselskap og privatsektoren og strekke oss lengre enn en typisk kommersiell eiendomsaktør mot bærekraftig utvikling i norske byer.



Langsiktig ambisjon

Bane NOR utvikler knutepunkt og stasjoner slik at det bidrar til målet om bærekraftig bevegelsesfrihet og er en pådriver for bærekraftig byutvikling i Norge.

- Kommunen forventer en konkret tilbakemelding fra Bane Nor ifm samtykke for å kunne bygge i eiendomsgranse.

Statens Vegvesen:

Vestre Toten kommunen setter pris på umiddelbart tiltak som SVV har gjort ifm rensing av kulverten. Det trengs en tettere dialog om rensing innebærer i tillegg hele rør som leder vannet til Einavatn. Kommunen satser på et samarbeid for å redusere risikoen videre i sentrumsområdet grunnet overvann.