



PLANINITIATIV

Utarbeidet: 01.11.22

Sist revidert: 28.06.23

Reguleringsplan for *Spydeberg Marked*

Forslagstiller

Navn/firma:	Kamperhaug Boligutvikling as	Org.nr.: 898 130 282
Kontaktperson:	Einar Ballestad-Mender	
Adresse:	Rokkeveien 41	
E-post:	einar@kamperhaug.no	
Telefon:	92055252	

Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	Kamperhaug Utvikling as	Org.nr.: 986 294 619
Kontaktperson:	Einar Ballestad-Mender	
Adresse:	Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen	
E-post:	einar@kamperhaug.no	
Telefon:	92055252	

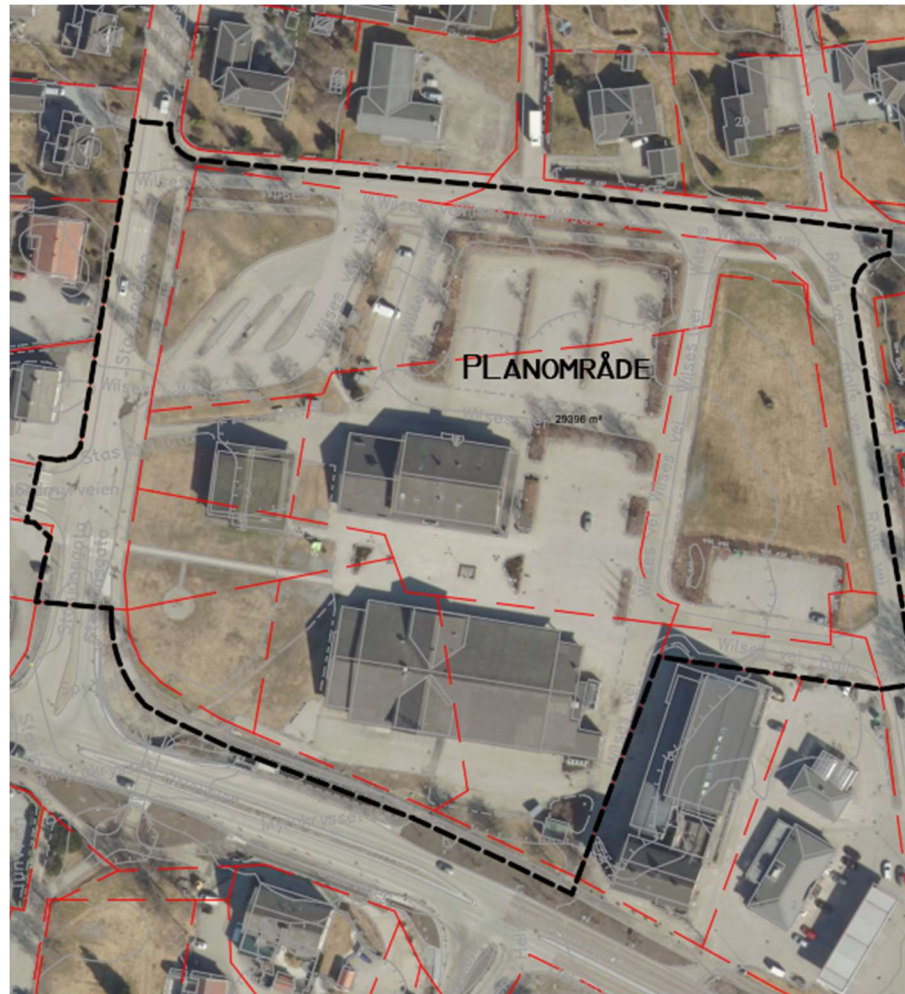
Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1 – Krav til planinitiativet:

a) formål med planen	Det skal utvikles en plan i tråd med foreliggende områdeplan for utvikling av bolig, næring og offentlige sentrumsfunksjoner.
----------------------	---



b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Se kart i figur under med forslag til planavgrensning.



Figur 1: Forslag til planavgrensning

Avgrensningen forholder seg til sentrumsområdene S2-S6 med tilhørende fortau og gate i ytterkant. Søndre del av Stasjonsgata er tatt med for å vurdere om det skal gjøres tiltak i veien som følge av de offentlige områdene samt forholdet til bussholdeplasser. S7-8 er ikke med i planavgrensningen da disse områdene har ferdig utviklet infrastruktur/bygg som skal bestå slik der er i dag.

Eiendommene som berøres er:

Gbnr	Grunneier	m2
426/101	Svarstad Eiendom as	5929
426/258	Svarstad Eiendom as	1028
426/237/1-12	Svarstad Eiendom as	5349
426/238	Svarstad Eiendom as	1231
426/257	Svarstad Eiendom as	943
426/239	Svarstad Eiendom as	2439
429/88	Svarstad Eiendom as	2795
426/193	Svarstad Eiendom as	3690
429/42	Svarstad Eiendom as	396
426/345	Indre Østfold Kommune	529



Stedsbeskrivelse:

Området het tidligere Myhren da det var et større areal her som stadig var fuktig/myraktig og som stadig ble oversvømmet. Det har vært handelsvirksomhet her fra ca 1860 med tilhørende boliger/leiligheter.



Figur 2: Myhren-gården fra ca 1890 (kilde:spydeberghistorien.no)

Området i dag består spredt næringsbebyggelse med kontorer, detaljvarehandel, varelevering, parkering, bussholdeplasser og noe parkareal/torg.



Figur 3: tatt fra Osloveien sett mot øst (Kilde1:Google Street View)



Figur 4: Planområdets park sett fra krysset Wilsesvei x Rolls vei (Kilde: Google street View)



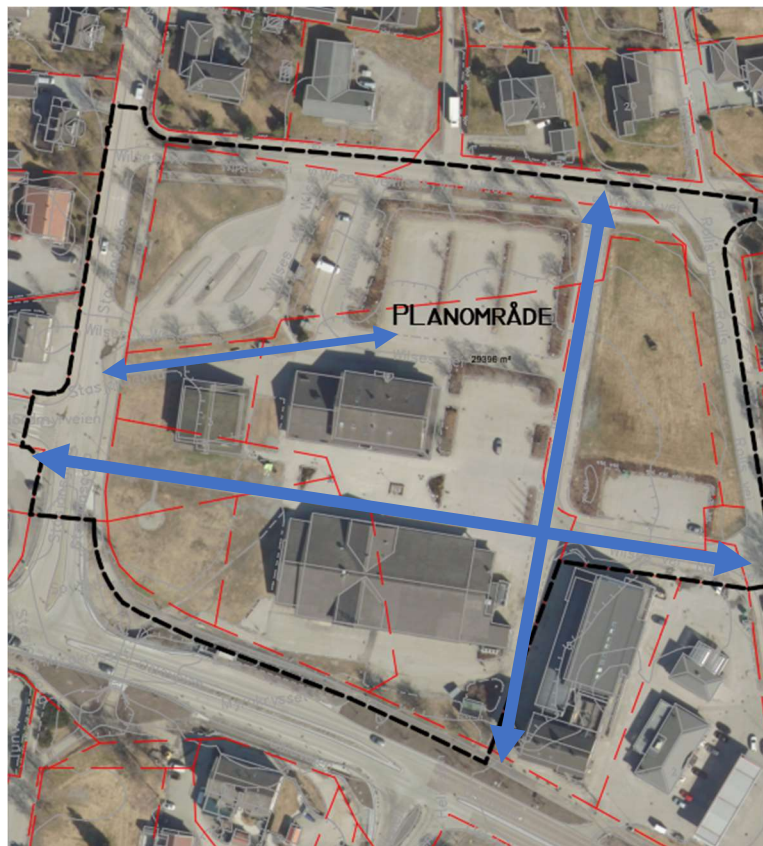
Hele kvartalet avgrenses av vei med fortau/GS-løsning. Mot nord ligger Wilses vei, mot øst Rolls vei, mot vest Stasjonsgata og mot syd Osloveien. Her er det også en undergang under Osloveien til områdene syd for planområdet.

Rent topografisk fremstår området som flatt, men terrenget stiger noe på mot nord og øst. Det er ingen grønnstruktur inne på området som er bevaringsverdig eller historisk. Det er imidlertid noen trær langs Wilses vei og Rolls vei som kan vurderes for bevaring/reetablering.



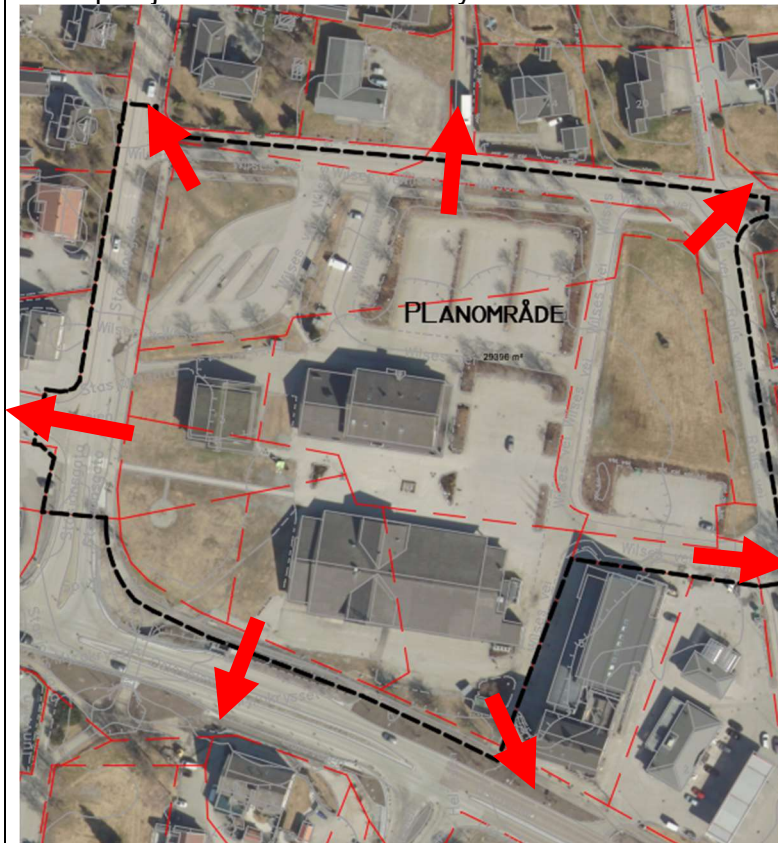
Figur 5: Eksisterende trær langs Wilsesvei (Kilde: Goggle Street View)

Det er imidlertid noen interne ferdselsårer i dag som bestemmes i stor grad av den eksisterende bebyggelsen:



Figur 6: Interne ferdselsårer for gående/syklende

Det er også noe strukturer og linjer som strekker seg ut i nærområdet rundt prosjektet som bør tas hensyn til:



Figur 7: Kommunikasjonslinjer ut av prosjektet

Vurdering av utvikling/begrensninger:

Siden det er langet en områdeplan for dette arealet er området allerede vurdert til å være godt egnet til vider utvikling innenfor rammene av planen. Områdeplanen ble laget i 2016 og vurderingene som ble gjort da må ses i dagens lys i forhold til utbygging og omfang.

Det er også viktig å utforme bebyggelsen og prosjektet til å tilpasse seg nærområdet rundt og Spydebergs karakter som en «landsby».

Det er utarbeidet en analyse for Spydeberg Marked som kan oversendes på henvendelse til forslagsstiller. Denne analysen bygger på føringer fra tidligere analysearbeid knyttet til kommunedelplan for Spydeberg Sentrum fra 2012 og videreutvikling av disse til konseptet som presenteres under.



Oppsummering analysegrunnlag;

- Stasjonsgata viktig som åre og visuell forbindelse
- Styrke grønnstruktur og sammenheng nord/syd og øst/vest med utgangspunkt i etablert beplantningsmønster
- Etablere et samlende definert byrom/torg tilrettelagt for gående og syklende
- Lokal arkitekturidentitet ligger i liten skala, åpen struktur, lineære forløp og skrå tak
- Blågrønne strukturer må bidra og forbedre OV situasjonen ved Myra



c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Målsetninger for Spydeberg Marked;

- Kombinere bolig, handel og næring for å skape et attraktivt, samlende og trygt sentrumsområde i Spydeberg
- Utvikle en stedlig arkitektur som fornyer og respekterer lokal arkitekturhistorie
- Skape et byrom som videreutvikler Tebo/Myren som preferert arrangement-, møte- og handelssted

Det foreslås et konsept som deler opp planområdet i 3 tun basert på de identifiserte trafikkårene/ganglinjene som analysen har pekt på. I disse tunene vil det være en miks av boliger med næring i 1 etg.

Det er også pekt på en miks av overflateparkering for næring og underjordisk parkering for boligene. Det er også tenkt noe langsgående gateparkering.

Konseptet foreslår videre et større torg som vender seg mot syd og vest og skaper gode oppholdsflater med en mulighet til å innlemme veiene rundt inn i byrommet som en del av en mer urban situasjon. Torget er direkte knyttet til de grønne ferdselsårene og vil kunne bli en del av et større, bilfritt stimleareal ved lokale arrangementer.



Figur 8:Konseptskisse for hele områdeplanen



Figur 9: Inndeling i 3 tun med miks av boliger og næring i detaljregulering

d) utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er tenkt en variert bebyggelse i høyde og volum hvor områdeplannens høyder stedvis utnyttes maksimalt og stedvis trappes ned mot tilgrensende eksisterende bebyggelse.



Figur 10: Snitt av ny bebyggelse med høyder og etasjer

Det er vurdert foreløpige arealmengder i konseptet. Dette vil bli gjenstand for videre bearbeiding og det søkes å utnytte potensialet i områdeplanen (OR) mest mulig. De foreløpige tallene er som følger:

Foreløpige tall;

- ca. 8300 m² BTA Handel- og servicenæring
- ca. 26 200m² BTA Bolig / ca. 19 100 m² BRAs / ca. 250 boliger á 75 m²
- ca. 80 P-plasser på terreng/ca 250 plasser i P-kjeller
- Total BRA inkl. parkering på bakke ca. 33 000 m² (OR 39 000 m²)



e) funksjonell og
miljømessig
kvalitet

Konseptet ønsker å skape en mer urban situasjon, tilpasset det lokale i Spydeberg. De 3 tunene vil gi en god og bærekraftig miks av næring og bolig med mulighet for et godt liv mellom husene. Bygulvet er tenkt mest mulig fleksibelt slik at det fungerer godt i det daglige med handel og opphold, men at det også fungerer i forbindelse med større lokale arrangement som f.eks Spydeberg Rock, Høstmarked, julegate osv.

Det er også diskutert mulighetene for å få ned fartsgrensen på FV128 til f. eks 40 km/t og kunne lage kryssing av denne veien fra Torget og over til den andre siden i plan. På denne måten vil man kunne unngå dagens undergang som både er et problem i forhold til overvann og som ikke fremstår som en hyggelig kryssing. Det er ikke realistisk å gjennomføre en rundkjøring i krysset FV128 x Stasjonsgata lenger, men en miljøprioritert strekning på fylkesveien med redusert fart, kryssing i plan og evt fartsbegrensende tiltak ville gitt en betydelig miljømessig kvalitet.



Figur 11: Foreslått bebyggelse sett fra sørvest med Torget i fremkant



- f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Konseptet legger opp til tilpasning av bebyggelsen ved å senke gesimshøyder og utnytte boareal under skrått tak. Videre er bebyggelsens høyder trappet ned mot omkringliggende eksisterende bebyggelse.



Figur 12: Foreslått bebyggelse sett fra nordøst



Figur 13: Foreslått bebyggelse sett fra vest



Figur 14: Foreslått bebyggelse sett fra sydøst



g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Fylkesplan og statlige planer for området:

Området ligger innenfor tettstedsgrensen definert i Fylkesplanen for Østfold:



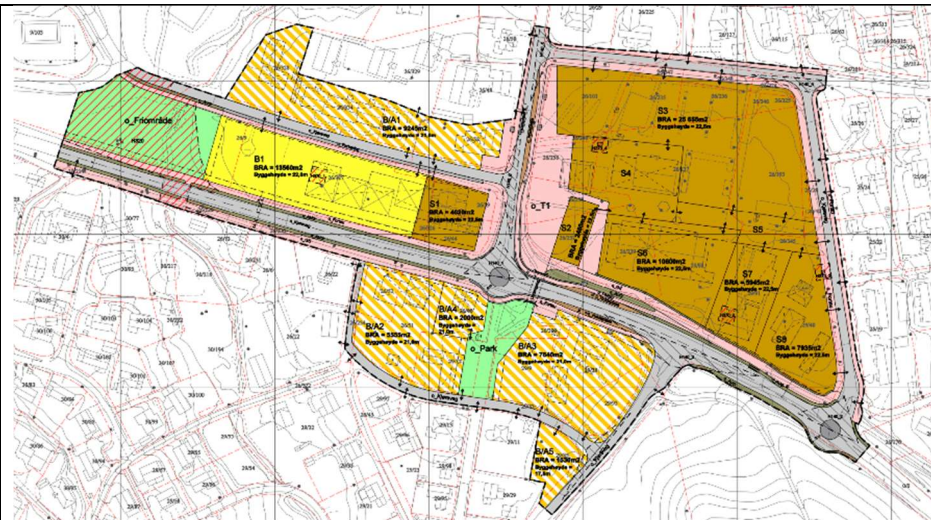
Eiendommene er ikke berørt av noen av temakartene i fylkesplanen. Spydeberg er definert som et områdesenter og det er definert følgende strategier for Indre Østfold:

Regionale strategier for Indre Østfold

1. Snu pendlerstrømmen
2. Flere arbeidsplasser
3. Ta ut potensialet i det nye fylkeskommunekartet – Viken
4. Nærhet til kompetansemiljøer som NMBU, Kjeller og Høgskolen i Østfold
5. Stor befolkningsvekst
6. Levende bygder, næring i landbruket
7. Flerkjernet utvikling, to søskenbyer, mange tettsteder

Områderegulering:

Området er del av områdeplan for TEBO/Myra av 27.10 16:



Eiendommene som omfattes av planinitiativet er avsatt til sentrumsformål (S1-8) og Torg (T1). Områdeplanen har følgende målsetning:

2.2 Overordnet målsetning for planområdet

Overordnet målsetning for områdeplanen er å sikre sentrumsutvikling innenfor planområdet som gir et levende, helhetlig, bymessig og tydelig sentrum i Spydeberg.

Målsetningene med områdeplanen er sikre nedgradering og omforming av FV 128 til sentrumsgate, styrke Stasjonsgata som Spydebergs sentrale byrom ved fortetting av sentrumsfunksjoner og omforming av Stasjonsgata til sentrumsgate, omforming av Nordmyrveien til urban boliggate, sikre opparbeidelse av nytt torg og ny park og etablere tyngdepunkt for handelsvirksomhet innenfor feltene S1-S8.

Områdeplanens overordnede målsetninger skal være førende for all utbygging og funksjonsfordeling innenfor planområdet. Kravet omfatter *bebyggelse og anlegg* og *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*.

Det er stilt krav om etterfølgende detaljregulering. Byggeområdene som inngår i denne detaljreguleringen er: S2-6. I forhold til volum angis følgende i områdeplanen:

6.1.1 Bebyggelsens høyder

Det tillates byggehøyder opptil 5 etasjer med inntrukket 6. etasje.

Maksghesims er angitt i meter over ferdig planert terreng og er angitt på plankart.

Oppbygg for heis og trapperom tillates etablert på tak over 6. etasje og således med større gesimshøyde enn maks høyde påført plankart.

Innenfor alle felt skal det sikres varierte byggehøyder. Ved detaljregulering skal variasjon i etasjeantall fastsettes prosentvis.

Videre er det for de fleste sentrumsformålene angitt en maks BRA. Total BRA for de berørte sentrumsformålene er: 38 735 BRA.

Det er satt følgende krav til MUA:

6.1.7 Uteoppholdsareal for boliger

6.1.7.1 Krav til minste felles uteoppholdsareal for boliger(MUA)

Det skal avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal per boenhet til felles bruk.

Overbygd del av terrasser medregnes ikke.

Felles uteoppholdsareal (MUA)skal etableres på bakken og /eller på taket av næringsbygg/parkeringsanlegg. Felles uteoppholdsareal skal hovedsakelig være sammenhengende og ha en plassering som sikrer god tilgjengelighet fra/til boliger.

Felles uteoppholdsareal skal utformes og tilrettelegges med tanke på lek for store og små barn. Felles uteoppholdsareal skal beplantes, helst også med trær.

For felt T1 (Torg) gjelder følgende:



	<p>7.5 Felt o_T1, torg</p> <p>Felt o_T1 skal opparbeides til bytorg. Det skal tilrettelegges for store og små møteplasser, sitteopphold, lek, gode forbindelser for gående og syklende, torghandel, uteservering og store og små arrangement.</p> <p>Innenfor felt o_T1 skal det opparbeides lekeplass på minimum 300 m2. Lekeplassen skal utformes skulpturelt som en integrert hovedattraksjon på torget.</p> <p>Felt o_T1 skal beplantes, også med trær, og etableres med nødvendig belysning.</p> <p>Innenfor o_T1 skal det settes av areal til minst 20 parkeringsplasser for sykkel.</p> <p>Innenfor felt o_T1 skal det settes av egnet fast punkt for juletre og sikres at tilgrensende arealer har en størrelse og egnethet for større arrangement.</p>
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	<p>En utvikling av disse eiendommene vil bety mye for Spydeberg. Dette er sentrale tomter som vil påvirke eksisterende beboere og næringsaktører i Spydeberg betydelig. Det blir derfor viktig å gjennomføre en åpen planprosess med vekt på medvirkning lokalt.</p> <p>Forholdet til trafikk og utvikling av næring/arbeidsplasser blir viktige tema. Det blir også viktig å ivareta forholdet til Spydebergs identitet og tilpasse bebyggelsen til dette.</p>
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	<p>Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i forbindelse med reguleringsplanarbeidet som vil belyse forholdet samfunnssikkerhet. Analysen vil også peke på avbøtende tiltak.</p> <p>Temaer som blir viktige her er:</p> <ul style="list-style-type: none">• Trafikk• Grunnforhold• Støy• Forebyggende virksomhet• OV-håndtering
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	<p>Vurderes i samarbeid med kommunen. Berørte statlige og offentlige etater/organer skal varsles sammen med naboer, gjenboere, festere og lokale berørte aktører skal varsles.</p>
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	<p>Det vurderes at det er viktig med lokal forankring og medvirkning for dette prosjektet. Fra forslagsstiller foreslås følgende:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ett åpent møte ifm varsel om oppstart (aktiv medvirkning)• Ett åpent møte i planens høringsrunde <p>I tillegg til dette vil det i samarbeid med kommunen være en prosess med berørte fagmyndigheter.</p>



<p>l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt</p>	<p>Forskrift kap 2:</p> <p>§6 Planer som alltid skal ha KU:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Ikke relevantb) Området er avklart i overordnet plan gjennom utredninger i kommuneplanen og foreliggende områdeplanc) Ikke relevant <p>§7:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Ikke relevantb) Ikke relevant <p>§8:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Området er avklart i overordnet plan gjennom utredninger i kommuneplanen og foreliggende områdeplanb) Ikke relevant <p>Tiltakshaver konkluderer med bakgrunn i ovennevnte at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.</p>
---	---