



Referat fra oppstartsmøte 1 og 2

PlanID:	301420230001
Planens navn:	Detaljregulering for Spydeberg Marked - Myra/TEBO felt S2 – S7, Spydeberg. Gbnr. 426/237 m.fl
Plantype:	Detaljregulering
Møtedato:	13. mars 2023 23. august 2023 Sted: IØK rådhuset, Askim
Plankonsulent:	Kamperhaug Utvikling AS
Forslagsstiller:	Kamperhaug Boligutvikling AS (gebyrer faktureres til Forslagsstiller)
Saksbehandler:	Waldemar Holst
Andre deltakere:	Frøydis Kristiansen (enhetsleder plan, oppstartsmøte 1). Jannicke Eriksen – (Seksjonsleder kommunalteknikk, oppstartsmøte 2) Mari H. Dalhus (saksbehandler 2, planenheten) Jarl Ture Vormdal (Griff arkitekter) Therese Øijord Rustad (Byarkitekt, planenheten, oppstartsmøte 2)

Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel:	Kommuneplanens arealdel for Spydeberg kommune 2016 – 2028.
PlanID:	0123201401
Formål:	Framtidig sentrumsformål, hensynssone H810_2 (krav om felles planlegging) hensynssone H820_1 (omformingssone)
Bestemmelser:	Se kommuneplanens bestemmelser

I forslag til ny kommuneplanens arealdel, som har vært på høring og offentlig ettersyn, foreslås det at områdereguleringsplanen videreføres i sin helhet og går foran kommuneplanens bestemmelser.

Kommunedelplan: Ingen relevante

Gjeldende områdereguleringsplan for planområdet referer flere steder til kommunedelplan for sentrum 2012-2024. Denne kommunedelplanen er erstattet av kommuneplanens arealdel for Spydeberg kommune 2016-2028.

Føringer fra kommunedelplanen som har vært sentrale intensjoner i områdereguleringsplanen (som er omtalt nedenfor):

- KDP ønsker å styrke Stasjonsgata som Spydebergs sentrale og viktigste byrom, ved å legge til rette for at sentrumsfunksjoner skal henvende seg mot og fungere sammen med Stasjonsgata med forretning/tjenesteyting i 1. etg og leiligheter over i nye bygninger.
- Sentrumsfunksjoner skal lokaliseres slik at de aktiviserer og

skaper et levende byrom og helhetlig og tydelig sentrum med videreutvikling av møteplasser

- Allmennhetens tilgjengelighet til grønnstruktur i sentrums-kjernen bør styrkes.
- Spydeberg sentrum skal annonseres og ønskes velkommen til stedet.
- KDP stiller krav om områderegulering av området og at parkering i området fortrinnsvis skal skje som kjellerparkering
- KDP anser nedgradering av Osloveien som en del av den overordnede stedsutviklingsstrategien
- Ved ombygging til gate åpner KDP for at bebyggelsen trekkes nærmere gata. Det forutsetter at fylkesveien reduseres som fysisk og mental barriere.
- Fortetting, grønnstruktur og tilrettelegging for ferdsel til fots og med sykkel er sentrale tema

Områderegulering:	Områderegulering for Myra/TEBO
PlanID:	012320130001
Formål:	Sentrumsformål, torg, fortau, kollektivholdeplass og kjøreveg
Bestemmelser:	<u>Se områdereguleringsplanens bestemmelser</u>

Intensjonene i områdereguleringen bygger på intensjonene som nevnt i punkt over.

Enhet plan forholder seg til kravene i områdereguleringsplanen, men enkelte forutsetninger i områdereguleringsplanen vil ikke kunne oppnås på dette tidspunktet eller i overskuelig fremtid, *eksempelvis forutsetter planen nedgradering av fv. 128 til gate*. Fylkesveien er fortsatt regional stamvei og er nylig bygget om. Veien er også en avlastningsvei når tunnelen på E18 er stengt. Ytterligere nedgradering til gate framstår som lite aktuelt i overskuelig fremtid. Dette vil kunne medføre endrede rammebetingelser for blant annet torget og forbindelsen ned mot undergangen som forbinder områdene sør og nord for fv. 128 Osloveien. Kommunen er åpne for at formålsgrenser justeres nærmere i detaljreguleringsplanen.

Det vil i arbeidet være viktig at nedgraderingen til gate og planfri kryssing fortsatt er gjennomførbar. Illustrasjonsplan i planforslaget må vise at man ikke bygger seg ut av mulighetene.

Andre forutsetninger i planen som gjelder eksempelvis parkeringsdekning, parkeringsplassering og trafiksikkerhet mot Stasjonsgata vil være betimelig å se nærmere på. Dagens ambisjoner for klima og mobilitet har kommet lenger enn forutsetningene i områdereguleringsplanen.

Reguleringsplan:	Området omfattes kun av områdereguleringsplanen som nevnt i punkt over.
------------------	---

Fylkesplan: Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050

Statlige planretningslinjer: Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

	<u>Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)</u> <u>Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)/ Veileder for barn og unge i plan og byggesak</u>
Annet planarbeid:	Nei
Aktuelle politiske vedtak:	Kommunestyret, <u>Sak 023/23 1. gangsbehandling av kommuneplanens arealdel for IØK, 7. mars 2023.</u>

Temaer som ble drøftet

a) Hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnsikkerhet	<p>Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid. Liste over disse sendes plankonsulentene sammen med referatet.</p> <p>I planinitiativet opplyses det at det er viktig med lokal forankring og medvirkning for prosjektet. Forslagsstiller foreslår et åpent møte ifm. varsel om oppstart og et åpent møte i planens høringsrunde. Enhet plan støtter dette opplegget.</p>
b) Om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger	<p>I planinitiativet er forskrift om konsekvensutredning vurdert, og det konkluderes at tiltaket ikke faller inn under konsekvensutredningsplikt.</p> <p>Enhet plan er enig i forslagsstillers vurdering, og at tiltaket ikke omfattes av konsekvensutredningsplikt, og viser til vurdering av konsekvensutredningsplikt i gjeldende områdereguleringsplan. Tiltaket er ikke konsekvensutredet i områdereguleringsplan.</p> <p>Oppsummert anses: Tiltaket ikke å falle inn under vedlegg I i forskrift om konsekvensutredning. Tiltaket anses å falle inn under vedlegg II i forskrift om konsekvensutredning, pkt: <i>10 b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesenter og parkeringsanlegg.</i> <i>11j) Næringsbygg, herunder kjøpesenter som ikke inngår i pkt 10 b), bygg for offentlig eller privat tjenestetilrettelegging og bygg til allmennyttig formål</i></p> <p>Når tiltak faller inn under vedlegg II, skal det iht. forskriften § 8 a) vurderes om de kan få vesentlige virkninger etter forskriften § 10. Enhet plan kan ikke se at tiltaket kan få vesentlige virkninger etter forskriften § 10, og at det ikke er konsekvensutredningsplikt for reguleringsplanen.</p>

c) Om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene	<p>Se nedenfor under overskriften Særskilte tema som må avklares.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ROS-analyse. - Luftforurensing - Håndtering av overvann, økt risiko for flom og forhindring av oversvømmelse jf. <u>Overvannsveileder for Indre Østfold kommune.</u> - Detaljert illustrasjonsplan (se innhold nedenfor) - Sol/skyggeanalyse - Oppriss som viser ny bebyggelse og påvirkning for omgivelsene (se innhold nedenfor) - Snitt som viser ny bebyggelse og påvirkning for omgivelsene (Se innhold nedenfor) - Perspektiver (3D-visualiseringer eller tegnet) fra vesentlige punkter fra gatenivå som viser bykvalitet, samt nær- og fjernvirkning - Etasjeplaner som viser mulige leilighetsstørrelser, orientering, bokvalitet og leilighetsinndelinger - Dokumentasjon og arealregnskap for uteoppholdsareal og lekeplasser. Minste uteoppholdsareal må vises i plantegning og vurderes opp mot kvalitetskravene i bestemmelsene. - Dokumentasjon for parkeringsdekning. - Vurdering av områdestabilitet, geotekniske forhold og sikkerhet mot kvikkleireskred - Støyfaglig utredning - Trafikkanalyse og mobilitetsplan - Plan- og profiltegninger, samt overbygning for kjøreveier, fortau og gang- og sykkelveier.
Områdereguleringsplanen krever i tillegg følgende dokumentasjon:	<ul style="list-style-type: none"> - Vurdering av områdeplanens målsettinger. - Plan for vann og avløp (IØK, kontakt Synne Lømo) - Godkjent plan for brann og beredskap (IØBR) - Godkjent plan for renovasjon (IØR) - Vurdering av energiforsyning, nettstasjoner og kabelanlegg. Energieffektive løsninger skal prioriteres. - Helhetlig plan som viser muligheten for hvordan felt S7 og felt S8 kan utvikles mht. fremtidig grad av utnytting, kjøreatkomst, gang- og sykkelforbindelser. - Dokumentasjon for hvordan parkeringshus/parkeringskjeller i fremtiden kan erstatte bakkeparkering i felt S4. (Konseptet illustrerer at parkering i felt S4 utgår. Denne dokumentasjonen vil dermed ikke være nødvendig i detaljreguleringen).
e) Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet	<p>Kommunen leverer kart, nabolister etc. etter bestilling. OBS! Kommunen har ikke kapasitet til å gjøre endringer i plankartet, nye utredninger etc. etter off. ettersyn. Forslagsstiller må påta seg dette.</p>

f) Om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen	Enhet plan anbefaler at det avholdes jevnlig dialogmøter og tett kontakt underveis i planprosessen.
	<p>Kommunen ser for seg følgende møterekke:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oppstartsmøte 1 (oppstartsmøte uten konsept) - Oppstartsmøte 2 (oppstartsmøte basert på konsept) - Møte 3: Gjennomgang av mottatte tilbakemeldinger ved varsel om oppstart og forslagsstillers kommentarer til disse. - Møte 4: Evt. midtveismøtet etter utarbeidelse av rapporter og ved utarbeidelse av illustrasjonsprosjektet - Møte 5: Møtet for gjennomgang av plankart og bestemmelser. Utarbeidelse av juridiske dokumenter tar ofte lenger tid enn forventet. - Møte 6: Evt. nytt midtveismøtet før endelig planleveranse <p>Forøvrig er planenheten positiv til at plankonsulent og forslagsstiller tar kontakt ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at vi er avhengig av å se totaliteten for å kunne besvare konkrete spørsmål.</p>
g) Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet	Det er ønskelig med jevn flyt i reguleringsplanprosessen, men forslagsstiller har ingen absolutte frister. Forslagstiller forestilte seg varsling 2. kvartal 2023 og at planen førstegangsbehandles første kvartal 2024. På grunn av kommunens ønske om to oppstartsmøter, er framdriften noe forskøvet.
h) Hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen	Plankonsulent: Kamperhaug utvikling AS v/ Einar Ballestad-Mender Kommunen: Indre Østfold kommune v/ Mari Høgås Dalhus
i) Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd	Ikke aktuelt.
Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl § 12-3 fjerde ledd er oppfylt	Forslagsstiller har oversendt en oversikt over kompetansen som vil bli benyttet i planforslaget. Kommunen vurderer at plankonsulent er fagkyndig.
Om det er det aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum	Det kan være aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum.

Oppstartsvarsel

Planavgrensningen må sendes kommunen på SOSI-fil før planoppstart kan varsles.

Varselet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd, skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse om hvor det er tilgjengelig.

Kopi av varselet sendes saksbehandler. Planenheten anbefaler at det legges ved et gatetverrsnitt eller andre illustrasjoner som viser eksisterende og planlagt bebyggelse, samt byggehøydene/volum som områderegeringsplanen åpner opp for.

Kunngjøringen om at planarbeidet starter etter § 12-8 tredje ledd skal gi opplysninger om hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig for innsyn.

Forslag til annonsetekst sendes saksbehandler før kunngjøring.

Forslagsstiller annonserer i minst én avis – Smaalenenes Avis.

Elektronisk kunngjøring skjer på kommunens hjemmesider.
Annonsetekst og kart med planavgrensning sendes kommunen.

Særskilte tema som må avklares

Planavgrensning

Planavgrensningen omfatter hele felt S2 – S6 i gjeldende område-reguleringsplan for Myra/TEBO, samt med omkringliggende veiarealer og torg.

Enhet plan ønsker følgende mindre endringer av planavgrensningen:

- planområdet utvides med hele felt S7, slik at evt. åpne asfaltplasser/parkeringsplasser i felt S7 utvikles sammen med omgivelsene.
- planavgrensningen ved adkomsten inn til planområdet fra Rolls vei bør utvides, slik at behov for evt. utbedringer eller frisiktlinjer i krysset ivaretas i planen.
- planavgrensningen utvides helt frem til senterlinje på fv. 128, helt frem til Myrakrysset.
- Undergangen implementeres i planavgrensningen, dersom det blir behov for evt. tiltak/utbedringer av denne.

Planområdet kan innsnevres senere i planprosessen.

Eiendomsgrenser

Enkelte eiendomsgrenser i området er ikke målt opp, og har en svært dårlig grensenøyaktighet på 5 m eller dårligere.

Enhet plan ber forslagsstiller om å ta kontakt med grunneier, rettighetshavere og Indre Østfold kommune ved enhet geodata v/ Lindy Hansen for å rydde opp i og klargjøre eiendomsgrensene som en del av reguleringsplanen. Dette gjelder spesielt eiendomsgrensene mot offentlig vei.

Enhet plan anbefaler også at privatrettslige forhold må svares ut i planprosessen.

Sentrumsutvikling:	<p>Planområdet ligger i sentrumskjernen i Spydeberg og vil være med å definere velkomsten til Spydeberg som tettsted, men vil også være med å definere sentrumsområdet og identiteten til byrommet. Området har i tillegg stor virkning på Stasjonsgata som er omfattet av en hensynssone for kulturmiljø mht. det karakteristiske bygningsmiljøet og de arkitektoniske og bygningsmessige kvalitetene i områdene.</p> <p>Planenheten mener at dette kommer godt frem av konseptet som forslagsstiller har utarbeidet. Konseptvalg- og mulighetsstudien viser hovedgrep for bygningsplassering, bygningsutforming, volum, grønstruktur, byrom, estetikk og byggeskikk, basert på en steds- og identitetsanalyse og referanseprosjekter. Hovedgrepene og foreløpige volumstudier fremstår gode og vellykket, utarbeidet i tråd med overordnede intensjoner. Konsept/volumstudien er grundig utført, og planenheten har ikke noen merknader på analyser/hovedgrep/foreløpig volumstudie. Enhet plan mener at konseptet kan brukes som grunnlag for videre illustrasjonsprosjekt eller formingsveileder.</p> <p>Enhet plan vil sette høye krav til estetikk, arkitektur, aktive fasader mot offentlige rom uten tydelige baksider, visuell og fysisk kvalitet i prosjektet, detaljert dokumentasjon i reguleringsplanen og at prosjektets kvaliteter videreføres til reguleringsbestemmelsene og i plankart. Det må eksempelvis gis bestemmelser om bokkvalitet, materialvalg, arkitektur og fargebruk. Detaljeringsgraden må være høy i planforslaget.</p>
Planlagt bebyggelse:	<p>Eksisterende bygninger i planområdet (felt S2 – S6) skal rives og erstattes av ny leilighetsbebyggelse i flere etapper.</p> <p>Områdereguleringsplanen åpner for blokkbebyggelse med forretninger, kontorer, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting og boliger innenfor området. Områdereguleringsplanen åpner opp for byggehøydene på 5. etg og inntrukket 6. etg., samt oppbygg på heis og trapperom på høyere enn 6. etg, med krav om variasjon i byggehøyder. Enhet plan viser til at områdereguleringsplanen i første omgang er tenkt som en fleksibel plan som skal ivareta fortetting i sentrumsområdet, hvor det er viktig med variasjon i byggehøyde og tilpasning til omgivelsene og at kravet til dokumentasjon skal sikre prosjektets kvalitet og virkning. Enhet plan ønsker høy utnyttelse i området, men dette må ikke gå på bekostning av Stasjonsgatas kulturmiljø eller på bekostning av områdets attraktivitet eller solforhold på offentlige plasser og felles uteoppholdsarealer. Enhet plan tenker at bebyggelsen bør variere fra 3 etg – 5 etg, og det kan være aktuelt med 6 etg der dette konseptuelt faller inn i helheten.</p>

Forslagsstiller konsept viser en utnyttelsesgrad som er lavere enn områderegeringsplanen med bebyggelse i 4 – 6 etg. og med næringsdel i 1. etg. Boliger plasseres i etg. over. Byarkitekten påpeker at forslagsstiller har gjort gode grep i konseptet for å tilpasse seg områdets småbypreg og identitet, samtidig som det åpnes opp for høy utnyttelse av sentrumsområdet. Forslagsstiller har klart å redusere høydevirkning gjennom lave gesimser og vertikal inndeling av volumene, og samtidig skapt gode gårdsrom og gatepreg gjennom bebyggelsesmønsteret/kvartalsstrukturen. Konseptet bygger opp om en attraktiv fasade mot fylkesveien, uten baksider. Se for øvrig byarkitektens uttalelse til konseptet mht. vurdering av arkitektur og estetikk, volum og byggehøyder og lokal identitet.

Det anbefales videre at man jobber med fasade og takutforming som tilpasser seg lokal byggeskikk og god utforming. Bruk av farger vil også være viktig del av bygningsutformingen, som gjør at bebyggelsen bygger opp om den lokale byggeskikken og som kan gi kvalitet i nærmiljøet.

Enhet plan er forøvrig enig i konseptet om at publikumsbygget i felt S2 kan fravikes, ettersom bygningen opprinnelig var tenkt til bibliotek. Spydeberg bibliotek har nylig flyttet inn i nye lokaler og med ny lekeplass ved rådhuset i Spydeberg.

Konseptet gir utgangspunkt for høy bokkvalitet i form av lite innsyn og gode, samlede uteoppholdsarealer i gårdstun. Boligkvalitet må beskrives i planen. Ensidig nordvendte leiligheter tillates i utgangspunktet ikke, og kommunen er generelt negativ til ensidig østvendte leiligheter. Ved f.eks. lav boligkvalitet som ensidig østvendte leiligheter må det gjøres avbøtende tiltak, f.eks. krav om grønt utsyn, økt romhøyde e.l. Ved et stort antall små boliger må det gjøres avbøtende tiltak i uteområdene til boligene. Lav boligkvalitet bør begrenses med hensyn til å sikre gode levekår for alle.

Ved planlegging av små boliger under 50 m² må det sikres gode planløsninger med tilstrekkelig funksjonell og romlig kvalitet, og tilstrekkelig dagslys (2% gjennomsnittlig dagslysfaktor).

Romhøyde, leilighetsbredde, lysforhold og gode planløsninger med høy brukskvalitet er tema som beskrives, i tillegg til største og minste boligstørrelse.

Det må sikres en leilighetssammensetning tilpasset ønsket utvikling for Spydeberg sentrum.

I vedlegg til planforslaget skal det utarbeides en detaljert illustrasjonsplan. Illustrasjonen må inneholde maks. tillatt bebyggelse, parkeringsløsninger, gangforbindelser, interne kjøreveier, avkjørsler, varelevering, holdeplasser, belegning, beplantning og bevaring av eksisterende vegetasjon, belysning, overvannshåndtering, uteoppholdsareal, lek og møteplasser m.m. Utbyggingstrinn må synliggjøres.

Vedlagte oppriss og illustrasjonsprosjekt til planen må vise tydelig arkitektonisk utforming med prinsipper for fasadeutforming, visuell tektonikk og farge og materialbruk tilpasset lokal byggeskikk, samt synliggjøre prosjektets estetikk og byggeskikk.

Vedlagte snitt til planen må være målsatt og vise ny bebyggelses påvirkning på omgivelsene og byrom; forholdet og avstand til omkringliggende bebyggelse og gater, målsatte bygningshøyder (gesimshøyde), målsatte uterom, torg, vei avstand til tomtegrense/nabobebyggelse o.l. Målsatte snitt må være enkle å lese og forstå for innbyggere, politikere og administrasjonen. Byarkitekten kan gi nærmere tilbakemelding hvilke snitt som er nødvendig for området, når konsept er landet.

Rekkefølgekrav

Områdereguleringsplanen gir føringer for rekkefølgekrav i detaljreguleringsplanen.

Det må settes rekkefølgekrav til:

- Nødvendig tilliggende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Lek og uteoppholdsarealer (nærlekeplasser)
- Etablering av torget (felt T1)
- Fortau rundt og gjennom planområdet
- Gangforbindelser rundt og gjennom planområdet
- Kollektivholdeplasser langs Stasjonsgata
- Avbøtende tiltak og trafiksikkerhetstiltak
- Påslipp til teknisk infrastruktur

Rekkefølgekravene må vurderes nærmere i planfasen og kan knyttes til utbyggingsetapper.

Lekeplasser og offentlige plasser

Områdereguleringsplanen legger føringer for møteplasser, utomhus arealer og lekearealer. Det skal etableres et nytt torg på felt T1, med skulpturell lekeplass på min 300 m². I tilknytning til boligene må det etableres nærlekeplasser på 100 m² for hver 25. boenhet. Minste uteoppholdsareal er 15 m² pr boenhet til felles bruk. Minste uteoppholdsareal bør plasseres på terreng.

Jf. innspill fra folkehelserådgiver, representanter for barn og unge, miljørettet helsevern og representanter for mobilitet i kommunen må det tas spesielt i betraktning at området omgis av trafikkerte kjøreveier. Områdereguleringsplanen legger opp til en sentral parkeringsplass midt i planområdet, som anses uheldig. Det må vurderes rom for trygge, attraktive møteplasser og forbindelser adskilt fra trafikk (og støy) i planen. Representanter for klima og natur i kommunen mener også at gående og syklende bør prioriteres.

Konseptet ivaretar disse hensynene på en god måte. Jf. byarkitektens uttalelse vurderes bytorget og de åpne forbindelsene i konseptet som gode grep for å samle og tilrettelegge for aktiviteter i lokalsamfunnet.

Bytorget henvender seg til Stasjonsgata, men samtidig på en trafikk-sikker måte/adskilt i større grad fra kjøretøyer og støy. I konseptet strekker bytorget seg over Stasjonsgata, i tråd med områdereguleringens planens prinsipper. Det vil være riktig å presisere at arealene i Stasjonsgata pr. i dag ikke er tilrettelagt for shared space mellom myke trafikanter og kjøretøyer.

Gode grøntområder, gatetrær og en sterk og frodig grønnstruktur er viktig av hensyn til bokvalitet for boligene, for fotgjengervennligheten og for å underbygge landsbykarakteren i området. Allen må videreføres, og det må vurderes nærmere behov for bevaring av trær. Det må sikres og dokumenteres i planforslaget tilstrekkelig plass for å ivareta arrangementer i området, og etablere attraktive plasser for aktivitet og byliv. Lekeplasser skjermes for biltrafikk, støy og luftforurensing.

Planenheten er positiv til at det i konseptet er vist et bytorg med en «fri plassering» av gatetrær, selv om alleen er viktig langs andre ferdselslinjer. Konseptet illustrerer et godt grønt preg. Det må i videre planarbeid sikres at trevegetasjon og møblering på bytorget plasseres hensiktsmessig og fleksibelt i forhold til områdets bruk og funksjon, eksempelvis på markedsdager, til konserter o.l.

Konseptet illustrerer et bebyggelsesmønster med kvartalsstruktur og tun, som gir gode gaterom, urban kvalitet mot fylkesveien og indre gårdsrom – lekeplasser og uteoppholdsareal med høy kvalitet.

Plassering av dagligvareforretninger med høyere krav til kundeparkering bør vurderes spesielt. Området i sin helhet må legge til rette for trygge sosiale miljøer med muligheter for uformell sosial kontroll og belysning.

Adkomst/vei

Områdereguleringen avsetter felt S5 til felles adkomst og parkeringsanlegg for planområdet. Det tillates også andre avkjørslar inn til området og inn til leilighetene. Planen bør utformes slik at det blir minst mulig kjøring forbi torget og ut/inn i Myra- krysset (ved fv. 128). Enhet plan anser at konseptet ivaretar adkomst til området og viktige forbindelseslinjer på en god og lesbar måte.

Det må utarbeides trafikkanalyse i planforslaget som redegjør for evt. trafikkvekst som følge av reguleringsplanen, og om veisystemet er dimensjonert for denne trafikkveksten. Det må også utarbeides plan- og profilttegnninger, samt overbygning for endringer av veisystemet, som godkjennes av veiholder. Kontaktperson i Indre Østfold kommune er espen.lystad@io.kommune.no.

Enhet plan anbefaler at forslagsstiller tar kontakt med Statens vegvesen/fylkeskommunen for å klargjøre hva som kreves av dokumentasjon for evt. tiltak på fv. 122 og fv. 128.

Normalt kreves teknisk plan i tråd med Statens vegvesens håndbok R700 som en del av reguleringsplanen, for arealer som berører fylkesveier.

Enhet plan ber forslagsstiller også om å ta kontakt med Østfold kollektivtrafikk for å få godkjent løsninger for holdeplasser og omstilling.

Vegråd giver i kommunen påpeker at Wilses vei og Rolls vei bør utgjøre en del av fremtidig soneregulering med fartsgrense høyeste tillatte hastighet 30 km/h.

Myke trafikanter

Områdereguleringsplanen legger føringer for at eksisterende gang- og sykkelveier skal erstattes av brede fortausløsninger rundt planområdet. Vegråd giver i kommunen er enig i at det vil være rett å endre dagens veksling mellom fortau og gang – og sykkelvei med entydig fortausløsninger og stramme opp arealene ut mot veg i detaljreguleringen. Dette for å unngå at arealene ut mot vegen blir «tiltak i randsonen» som skyves på og i realiteten ikke gjennomføres samlet». Fortau må etableres med gatebelysning og i størst mulig grad entydig valg av trær/allé.

Nå i tidlig planfase anser vegråd giver i kommunen at det ikke vil være aktuelt å erstatte gang- og sykkelveien langs fv. 128 Osloveien med fortau. Dette må vurderes nærmere gjennom planfasen, spesielt forholdet til eksisterende gang og sykkelvei som går et stykke inn på regulert torg.

Indre Østfold kommune forutsetter at det stilles høye krav til gode, universelle og sikre tverrforbindelser for myke trafikanter gjennom og rundt planområdet, adskilt fra biltrafikk. Gående og syklende bør prioriteres fremfor kjøretøyer i planområdet. Kommunikasjonslinjene ut av planområdet, som vist med røde piler i planinitiativet, må ivaretas for myke trafikanter med gode lesbare forbindelseslinjer gjennom planområdet.

Det må utarbeides en mobilitetsplan som viser helhetlig trafikksikkerhetstenking og evt. soneinndeling, slik at funksjoner og bevegelser i området detaljeres og ivaretas på en god, trafikksikker måte.

Forslagsstiller påpeker at fartsgrensen på fv. 128 Osloveien har stor innvirkning på støysituasjonen for området, samt stor innvirkning på barriereeffekten. I planinitiativet beskrives det muligheter for å redusere fartsgrensen på fv. 128 til 40 km/h, samt å lagte planfri kryssing for myke trafikanter over fv. 128 som vil gi området betydelig miljømessig kvalitet, og som er i tråd med områdereguleringsplanen. Det vil innebære at undergangen fjernes. Undergangen har i dag utfordringer knyttet til overvann, samt at den er lite tryggelig.

Når undergangen er ufremkommelig er det også fare for at myke trafikanter krysser fv. 128 Osloveien der det ikke er tilrettelagt for kryssing. Det beskrives videre i planinitiativet at det er lite realistisk å gjennomføre en rundkjøring i krysset fv. 128 x Stasjonsgata (Myra-krysset).

Vegråd giver i kommunen opplyser at kommunen tidligere har støttet Statens vegvesens og Viken fylkeskommunes vurdering om endring av utstrekningen av 50 km/h på fv. 128 vest for Myra. Vegråd giver har hatt kontakt med Viken fylkeskommune, og det bes om at vegeier, Viken fylkeskommune, utreder spørsmålet om fartreduksjon. Vegråd giver i kommunen, samt politiet, vil ta stilling til dette forholdet først når Viken fylkeskommune eller Statens vegvesen evt. legger forslag om fartsreduksjon på høring.

Det foreslås at forslagsstiller utarbeider dokumentasjon som viser virkningen og fordeler av redusert fart på fv. 128. Enhet plan vurderer deretter å løfte fartsforholdet inn i regionalt planforum.

Vedråd giver påpeker videre at planfri kryssing vil innebære tiltak for fysisk fartsreduksjon. På nåværende tidspunkt anser planenheten og vegråd giver at det er lite aktuelt å nedgradere fv. 128 til sentrumsgate, bygge nye rundkjøringer eller fjerne undergangen. Dagens løsning med planfri kryssing, hvor myke trafikanter benytter undergangen er den mest trafiksikre løsningen for så vel myke som kjørende. Samt opprettholdes kapasiteten for hhv kjørende på fv. 128 og myke som krysser under. Dette anser vegråd giver som et viktig poeng for vegeier også i fremtiden mtp. kapasitet for fv. 128 som er omkjøringsvei for E18. Det blir derfor viktig å styrke forbindelsen under fv. 128 (undergangen) og planlegge for å redusere effekten av barrieren. Det må tas høyde for å videreføre denne løsningen og samtidig løse de uttalte utfordringene som dagens kulvert har, slik som overvann, belysning og attraktivitet. Vegråd giver påpeker at undergangen bør sees i sammenheng med torget, og ikke som en isolert løsning. Å lede/henviser myke til en hyggelig og fremkommelig undergang kan gjøres med enhetlig dekke fra torget og belysning.

Byarkitekten påpeker likevel viktigheten av å planlegge for fremtidig sentrumsgate og planfri kryssing på fv. 128. Det må legges opp til en utvikling av sentrumsområdet som ivaretar en fremtidig, hyggelig sentrumsgate på fv. 128 i fremtiden, med aktive fasader mot kjøreveien. Utforming av kjøreveier, gater og mulige kantparkeringer i sentrumsområdet må vurderes nærmere med vegråd giver i kommunen.

Parkering

Områdereguleringsplanen legger opp til parkering for boliger i kjeller, med unntak av østre del av felt S3 der det tillates parkering i 1. etg. Parkering for næringsliv kan plasseres på bakkeplan sentralt i planområdet, fortrinnsvis i felt S4 og S5, men det åpnes også opp for parkeringshus/parkeringskjeller i felt S4.

Flere enheter i Indre Østfold kommune påpeker at en parkeringsplassering midt i planområdet (i felt S4), ikke anses som riktig, dersom den ikke plasseres i kjeller. Biltrafikken i området bør begrenses og gående og syklende bør prioriteres.

Enhet plan støtter dette og mener at det er riktig at sentral del av planområdet blir torg fremfor parkering. Det må vurderes nye løsninger for parkering: både parkeringsdekning, parkeringsplassering, parkeringsløsning og ladekrav. Løsningen må ivareta prioritet for gående og syklende, trafiksikkerhet, attraktivitet og tilgjengelighet. Enhet plan mener at parkering på bakken bør begrenses og kun være for kundeparkering/besøksparkering.

Enhet plan anser parkeringsplassering i konseptet som god. Konseptet bidrar til god trafikkflyt og at det skapes luft mellom ny bebyggelse og trehusbebyggelsen i Stasjonsgata ved å etablere en større parkering for dagligvare i nordvestre del av planområdet. Parkeringsplasser plasseres i utkanten, som frigjør trafiksikre arealer til myke trafikanter på torget.

Parkeringsdekningen er høy i områdereguleringsplanen. Enhet plan mener at områdereguleringsplanens maksimale parkeringsdekning for området bør reduseres, spesielt for boliger og forretninger. Parkeringsplasser for sykler og sparkesykler må derimot forsterkes, spesielt ved holdeplasser og ved torget.

Planinitiativet opplyser at det planlegges ca 250 parkeringsplasser i kjeller og ca 250 boliger á 75 m², dvs. 1 parkeringsplass pr boenhet i kjeller. Det planlegges videre ca 8300 m² næringsareal og 80 parkeringsplasser på terreng, dvs. tilnærmet lik 1 pr 100 m² næringsareal. Parkeringsdekningen som foreslås sammenfaller med parkeringsbestemmelsene i andre sentrumsreguleringer i Spydeberg og er også i tråd med forslag til parkeringsbestemmelser i forslag til ny kommuneplan for Indre Østfold kommune. Parkeringsdekningen vurderes nærmere i planprosessen, og spesielt besøksparkering bør vurderes. Besøksparkering bør plasseres lett tilgjengelig på grunn, nær bolig.

Vann og avløp, overvannshåndtering:

Overvannsveileder for Indre Østfold kommune skal legges til grunn for planarbeidet og vil gjelde fremfor reguleringsbestemmelsene i områdereguleringsplanen ved avvik.

Overvannsplan skal utarbeides som en del av reguleringsplanen og godkjennes av Indre Østfold kommune. Naturbaserte løsninger skal prioriteres. Åpen lokal overvannsdiskonering skal integreres i grønnsstruktur, offentlig park og på offentlig torg, jf. områdereguleringsplan.

I interne innspill til planinitiativet opplyses det om at det forekommer ofte vann i undergangen under fv. 128. Kommunen har utarbeidet en ny flomsone/overvannsanalyse i forbindelse med ny kommuneplan. Se temakart

Kommunen skal utarbeide en overvannstrategi/skybruddsplan og plan for fremmedvann som er mer detaljert, men dette er ikke påbegynt pr. dd.

Enhet vann og avløp gjør oppmerksom på at ny bebyggelse ikke kan plasseres over ledningsnettet for vann og avløp. Plan for vann- og avløpsanlegg i området må legges ved planforslaget. Det er god kapasitet på vann i området, kommunen skal utføre nærmere beregninger i vannmodellen.

Jordvern	Ikke aktuelt
Naturmangfold	Jf. naturbasen er det registrert fiskemåke (truet art) innenfor planområdet. Områdereguleringsplanen konkluderer med at planen ikke bryter med bestemmelsene i Naturmangfoldloven eller lovens formål. Naturmangfoldloven §§8-12 må vurderes i planforslaget.
Kulturlandskap	Ingen treff i naturbasen for planområdet.
Kulturminner	Ingen treff i naturbasen for planområdet
Verneverdig bebyggelse, forholdet til kulturmiljø	Ingen verneverdig bebyggelse innenfor planområdet. Planforslaget må tilpasse seg kulturmiljøet og bygningsmiljøet i Stasjonsgata.
Stedsanalyse	Utarbeides av forslagsstiller.
Sol-/skyggeanalyse	Utarbeides av forslagsstiller. Må vise sol/skygge internt i planområdet <i>og</i> for tilgrensende eiendommer.
ROS-analyse	Utarbeides av forslagsstiller. Dersom boligområdene utsettes for sammensatte virkninger tett opp mot retningslinjenes grenseverdier (eks. mht. støy, forurensing, trafikkfare etc) må det gjøres en samlet vurdering av synergieffektene som kan virke inn på innbyggernes helse og trivsel.
Vurdering av områdestabilitet / Sikkerhet mot kvikkleireskred	Jf. NVEs veileder <u>1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred</u> . Utarbeides av forslagsstiller.

Terrengtilpasning Jf. TEK17 § 8-10 (1) og tilhørende veiledning	<p>God terrengtilpasning forutsetter at byggetiltaket tilpasser seg viktige naturelement som koller, vegetasjon, utvalgte naturtyper, beker, bygde omgivelser og lignende.</p> <p>Karakteristisk og viktig vegetasjon bør bevares. Plantebelter kan brukes til skjerming mot kalde vinder og som beskyttelse mot støy og avskjerming mot nabolag. God terrengmessig tilpasning forutsetter at byggverket utformes og tilpasses etter mindre variasjoner i terrenget i både horisontal- og vertikalplanet. Dette reduserer behovet for oppfylling, utgraving og oppbygging av forstøtningsmurer.</p>
Brann	<p>Indre Østfold brann og redning IKS forutsetter at det blir sørget for fremkommelighet til byggene, samt tilstrekkelig slokkevann i henhold til gjeldende regelverk.</p> <p>Mer informasjon om tilrettelegging for slokkemannskap finnes i veilederen <u>Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap</u>.</p> <p>Enhet VA forvaltning har utført beregninger for brannvannskapasitet, dette er vedlagt oppstartsmøtereferatet.</p> <p>Det må i det videre arbeidet ses på mulige oppstillingsplasser for brannbil.</p> <p>Enhet vann og avløp opplyser at det skal være god kapasitet på vann i området, og at kommunen skal utførere nærmere beregninger i vannmodellen i tillegg.</p>
Avfallshåndtering	Forslagsstiller må etablere kontakt med IØR. Det planlegges nedgravd renovasjonsanlegg.
Støyfaglig utredning	<p>Utarbeides av forslagsstiller jf. <u>T-1442/2021</u></p> <p>Støyrapport må vise blant annet støynivåer på fasade (for ny og eksisterende bebyggelse), offentlige plasser og uteoppholdsarealer. Tilfredsstillende støyforhold for alle nye og eksisterende boenheter og uteoppholdsareal må dokumenteres. Støyende virksomhet bør ikke tillates i samme bygg som boliger.</p> <p>Det må gjøres støyvurdering både mht. veitrafikkstøy, støy fra bensinstasjon/vaskehall og støy knyttet til eksisterende og fremtidige næringsvirksomheter.</p>
Forurenset grunn	Ingen treff i naturbasen for planområdet.
Kart	<p>Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.</p> <p>Forslagsstiller må levere oppdatert plankart, med vedtatte endringer, påført vedtaksdato etc., etter endelig vedtak.</p>
Utbyggingsavtale	<p>Det foreligger en utbyggingsavtale som er vedtatt av tidligere Kommunestyret i Spydeberg. Indre Østfold kommune har vedtatt justeringsavtale og ikke anleggsbidragsmodell. Avtalen må derfor reforhandles. Det innkalles til eget møte vedrørende saken.</p> <p>Det bes om at det ved varsel om oppstart av planarbeidet også varsles oppstart av reforhandling av utbyggingsavtalen jf. plan- og bygningsloven § 17-4.</p>

Gebyr

Jf. avgiftshefte for Indre Østfold kommune - pkt. 2-2.

<https://www.io.kommune.no/tjenester/bygg-og-eiendom/priser-og-avgifter/>

Gebyr faktureres etter oppstartsmøte nr. 2 og ved offentlig ettersyn.
