



vår dato vår referanse
23.08.12 2012.381/RAS

deres dato deres referanse

Varsling om oppstart av detaljregulering for boligutvikling/fortetting i tilknytning til Stasjonsgata 13-21 m.fl., Spydeberg kommune.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det på vegne av forslagsstiller Storgata 13-21 om igangsetting av privat reguleringsarbeid (detaljregulering) samt forhandling om utbyggingsavtale for Stasjonsgata 13-21 beliggende i Spydeberg sentrum.

Oppstart av reguleringsarbeidet er avklart med Virksomhet for teknisk forvaltning i Spydeberg kommune. Siden ønsket boligutvikling for Stasjonsgata 13-21 er godt kjent i kommunen samt anses å være i samsvar med føringer gitt i ukast til kommunedelplan for Spydeberg sentrum, har Spydeberg kommune ingen innvendinger mot igangsetting av detaljregulering for Stasjonsgata 13-21 m.fl.

Planarbeidet vil bli kunngjort i Smaalenene avis 25.08.2012. Regionale myndigheter, berørte faginstanser, grunneiere og tilstøtende naboer har alle fått tilsendt varslingsbrevet. Utsendte varslingsdokumenter vil også være tilgjengelig på hjemmesiden til Spydeberg kommune og Enerhaugen Arkitektkontor AS i hele varslingsperioden.

Svarfrist:

Evt. spørsmål/kommentarer til oppstart av planarbeidet sendes til Enerhaugen Arkitektkontor AS v/ Rune Slaastad innen 30. september 2012.

Planområdet:

Som det fremgår av vedlagte kartskisser ligger planområdet sentralt i Spydeberg sentrum, og omfatter eksisterende bebygde bolig- og næringsseiendommer langs Stasjonsgata samt del av stadionområdet inkl. idrettshuset.

Planområdet avgrenses av Stasjonsgata med tilliggende sentrumsbebyggelse i vest, villabebyggelse, rådhuset og flerbrukshallen i nord, idrettsplassen i øst og Griniveien med tilliggende boligbebyggelse i syd. Planområdet utgjør ca 10,0 daa, hvor endelig avgrensning vil bli avklart under planprosessen.

Eiendommer som omfattes av planforslaget:

Planområdet omfatter i utgangspunktet de bebygde eiendommene i Stasjonsgata 13-21, herunder gnr. 26 og bnr. 25, 27, 28, 35, 41. Eksisterende bebyggelse er plassert inn mot Stasjonsgata og de fem tomtene har alle store ubebygde hager/brakkliggende areal mot øst. Fortettingspotensialet mht. oppføring av nye boliger ligger i hovedsak på østre del av tomtene inn mot idrettsplassen.

Deler av idrettsplassen (26/104) med tilliggende parkeringsområdet, gangvei og idrettshus er medtatt i planområdet, da det er ønskelig å se på muligheter for felles løsninger for atkomst, parkering, gangvei mv

Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligfortetting/-utbygging i tilknytning til Stasjonsgata 13-21 i samsvar med føringer gitt i forslag til kommunedelplan for Spydeberg sentrum.

I tilknytning til Stasjonsgata 13-21 ønsker forslagsstiller å tilrettelegge for en helhetlig boligutvikling mht. innpassing av sentrumsleiligheter med gode bokvaliteter og varierte størrelser, gode uteomhusareal, p-plasser i garasjeanlegg, mv

I utgangspunktet er det ønskelig å tilrettelegge forfortetting i øst mot Stadion med bebyggelse i 4-5 etasjer og parkeringskjellere. Mot Stasjonsgata tenkes gatas peg opprettholdt ved at eksisterende bebyggelse dels



bevares og dels fornyes med bebyggelse i dimensjoner og karakter slik at gatas karakter opprettholdes. På gateplan mot Stasjonsgata vil en kunne legge til rette for mindre næringsvirksomhet og forretninger. Det er også ønskelig å skape gode tilgjengelighet og forbindelser gjennom kvartalet og tiliggende miljøer langs mellom Stasjonsgata og Stadion i nord-sørlig retning.

På bakgrunn av områdets sentrale beliggenhet i sentrum med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner, togstasjon, bussterminal, skoler og idrettsanlegg, mener forslagsstiller at en bør kunne legge opp til en høy utnyttelse. Avtrappende leilighetsbebyggelse 3-5 etasjer med underliggende garasjekjeller bør være mulig å innpasse i området uten at det fremstår som fremmed eller sjenerende for tilstøtende miljøer. I forhold til Stasjonsgate skråner terrenget ned mot idrettsplassen, som utgjør et åpent landskapsrom og skaper god avstand til tiliggende bebyggelse i øst og syd.

I utgangspunktet er det ønskelig å vurdere en felles atkomstløsning til området med tilknytning til eksisterende avkjøring fra Griniveien til parkeringsområdet ved stadion i syd. Det meste av parkeringen er forutsatt anlagt i parkeringskjeller under bebyggelsen. Siden området har kort gangavstand til kollektivtilbud og service, bør en kunne forsvare en noe lavere parkeringsdekning enn hva som ellers er gjeldende i Spydeberg. Parkeringskrav vil bli avklart i planprosessen. Eksisterende atkomst til bebyggelsen langs Stasjonsgata er i utgangspunktet forutsatt opprettholdt. Selv om Stasjonsgata og Griniveien har en viss trafikkbelastning, anses støybelastningen og problemer knyttet til trafikkavvikling å være begrenset.

I utgangspunktet søkes planområdet regulert til bebyggelse og anlegg for leilighetsbebyggelse, uteoppholdsareal, kjøreveg, gangforbindelse, mv. Bevaringsverdi knyttet til eksisterende bebyggelse vil bli avklart i løpet av planprosessen.

Planstatus:

Planområde for Stasjonsgata 13-21 m.fl. omfattes av følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Spydeberg sentrum, sist revidert 16.10.1999, hvor eksisterende bebyggelse i Stasjonsgata 13-21 er avsatt til byggeområde for boliger, forretning og kontor kombinert med spesialområde bevaring samt at del av ubebygde hage er regulert til byggeområde for boliger.
- Reguleringsplan for Spydeberg sentrum nord, sist revidert 11.08.2003, som omfatter idrettsplassen og tiliggende arealer som er regulert til gangvei, idrettsanlegg og bygnings for allmenntilte formål

Kommuneplan for 2007-2020: I kommuneplanens arealdel er arealer innenfor planområdet avsatt til byggeområde for erverv og boliger samt friområde. Økt fortetting/utvikling av Stasjonsgata 13-21 boliger er i utgangspunktet i tråd med gjeldende kommuneplan. I pågående kommunedelplan for sentrum gis det i tillegg føringer for økt utnyttelse av sentrumsnære eiendommer, men at det skal foreligge en helhetlig plan for utnyttelse av eiendommene før tiltak tillates igangsatt.

Utkast til kommunedelplan for sentrum (2012- 2024): I forslag til kommunedelplan for sentrum gis det føringer for en sentrumsutvikling hvor fortetting og lokalisering av nye boligområder skal skje nært knyttet opp mot sentrumskjernen. I sentrumsområdet er større områder avsatt til gjennomføringssoner, hvor det stilles krav til samlet og helhetlig utvikling av eiendommene mht. bolig- og sentrumsutvikling. Planområdet gjeldende for Stasjonsgata 13-21 omfattes av gjennomføringssone H810-3 og H570-4, hvor det kan tilrettelegges for fortetting i forhold til bolig-/leilighetsutbygging. Ved utvikling av kvartalet stilles det bl.a. krav til å ivareta Stasjonsgatas karakteristiske bygningsmiljø og de arkitektoniske og bygningsmessige kvaliteter som underbygger dette. Sentrale elementer vil være orientering og plassering mot gateløp samt bygningsvolum og -proporsjoner. Selv om sentrumsplanen ikke er endelig vedtatt, har kommunen vurdert at en kan tilråde igangsetting av reguleringsarbeidet da føringer i kommunedelplanen skal legges til grunn.

Vurdering av behov for konsekvensutredning/planprogram:

Planarbeid for Stasjonsgata 13-21 er vurdert ihht. forskrift om konsekvensutredning, herunder §3 (pkt a) og §4. Utnyttelse av Stasjonsgata 13-21 til boliger er i samsvar med dagens bruk og gjeldende regulering.



Ønske om økt utnyttelse av eiendommene mht. boligutvikling/fortetting anses ellers å være i samsvar med pågående kommunedelplan for Spydeberg sentrum samt nasjonale og regionale føringer om økt boligfortetting i sentrumsnær områder.

Selv om kommunedelplan for sentrum ikke er endelig vedtatt, anses det ikke å være konfliktfylt ift. igangsetting av detaljregulering for Stasjonsgata 13-21. I kommunedelplanarbeid for Spydeberg sentrum er det foretatt en overordnet konsekvensvurdering i forhold til ønsket fremtidig utvikling/utbygging av Spydeberg sentrum.

Da planarbeidet vil legge til grunn føringer gitt i pågående sentrumsplanarbeid og ikke vil medføre vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn, anses det ikke å være påkrevd at tiltaket konsekvensutredes eller at det utarbeides et planprogram som grunnlag for forestående planarbeidet jfr. pbl. §4-1 og § 4-2.

Premisser for forestående reguleringsarbeid er avklart med Spydeberg kommune, og i forestående planprosess vil det være naturlig å redegjøre for en overordnet konsekvensvurdering av planforslaget som en del av planbeskrivelsen.

Planarbeidet med detaljregulering av Stasjonsgata 13-21 vil bli gjennomført i tett dialog med Spydeberg kommune.

Da det er målsetting om å legge ut et mest mulig omforent planforslag til offentlig ettersyn i løpet av 2012, oppfordres det til å gi konkrete innspill/uttalelser allerede i denne fasen av prosessen. Overordnede føringer og uttalelser til saken vil danne viktig grunnlag for forestående detaljregulering og utarbeidelse av skisse-/forprosjekt for ønsket boligutvikling.

Med vennlig hilsen

Rune A. Slaastad

Enerhaugen Arkitektkontor AS, Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 Oslo

tlf. 22 80 63 81 fax. 22 80 63 71

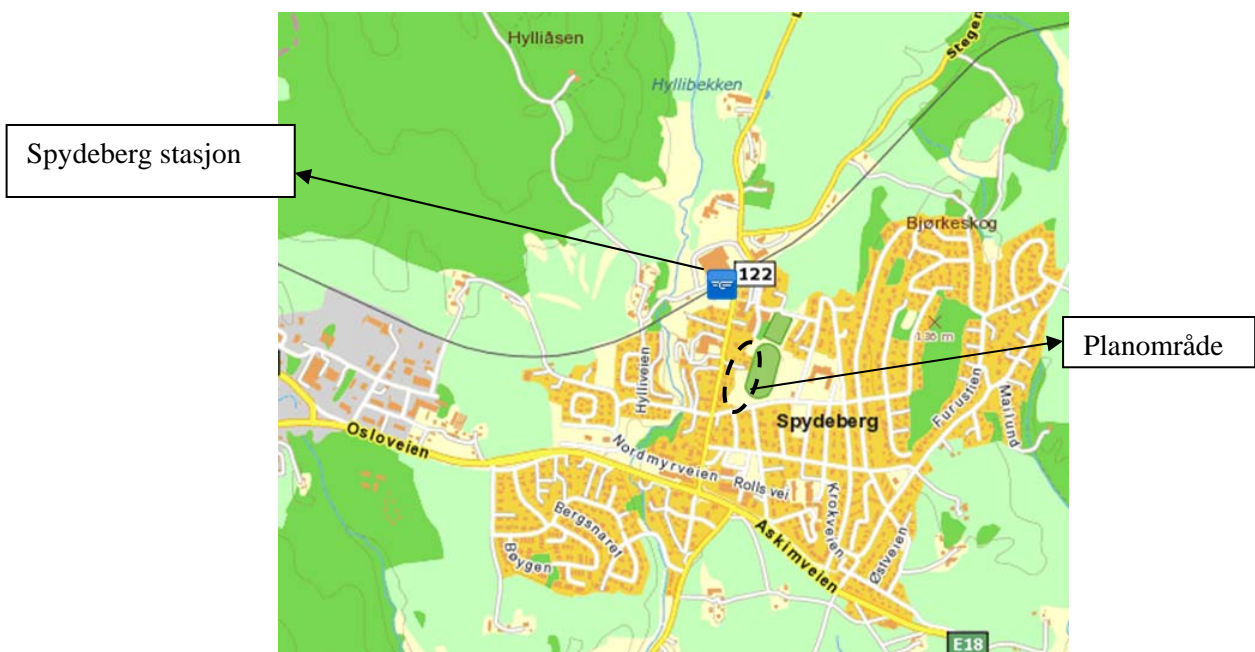
E-mail: r.slaastad@enerhaugen.com

- Vedlegg:
- 1 - Oversiktskart lokalisering av planområdet
 - 2 - Kartskisse/oversiktsbilde planavgrensning
 - 3 - Utsnitt gjeldende regulering – utkast til kommunedelplan for Spydeberg sentrum
 - 4 - Kunngjøring

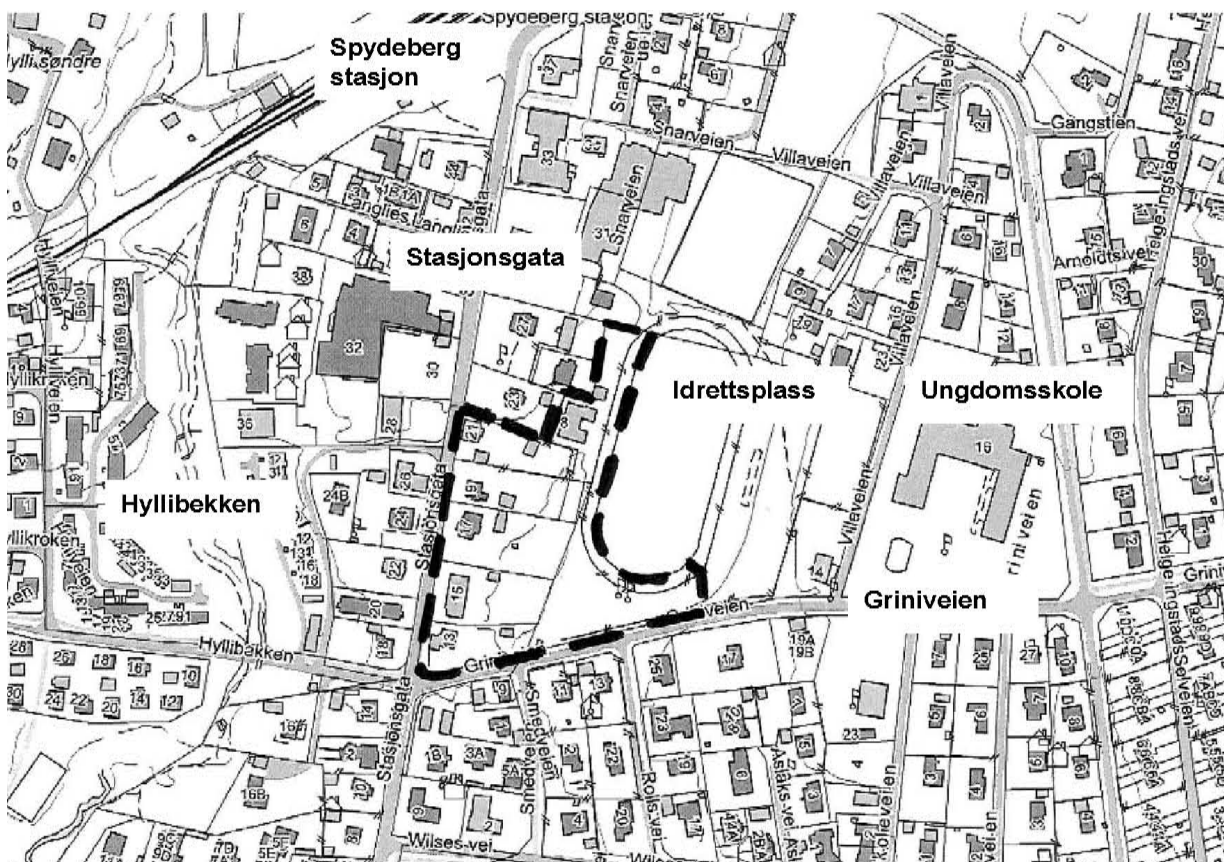
Vedlegg 1: Oversiktskart – lokalisering av planområdet



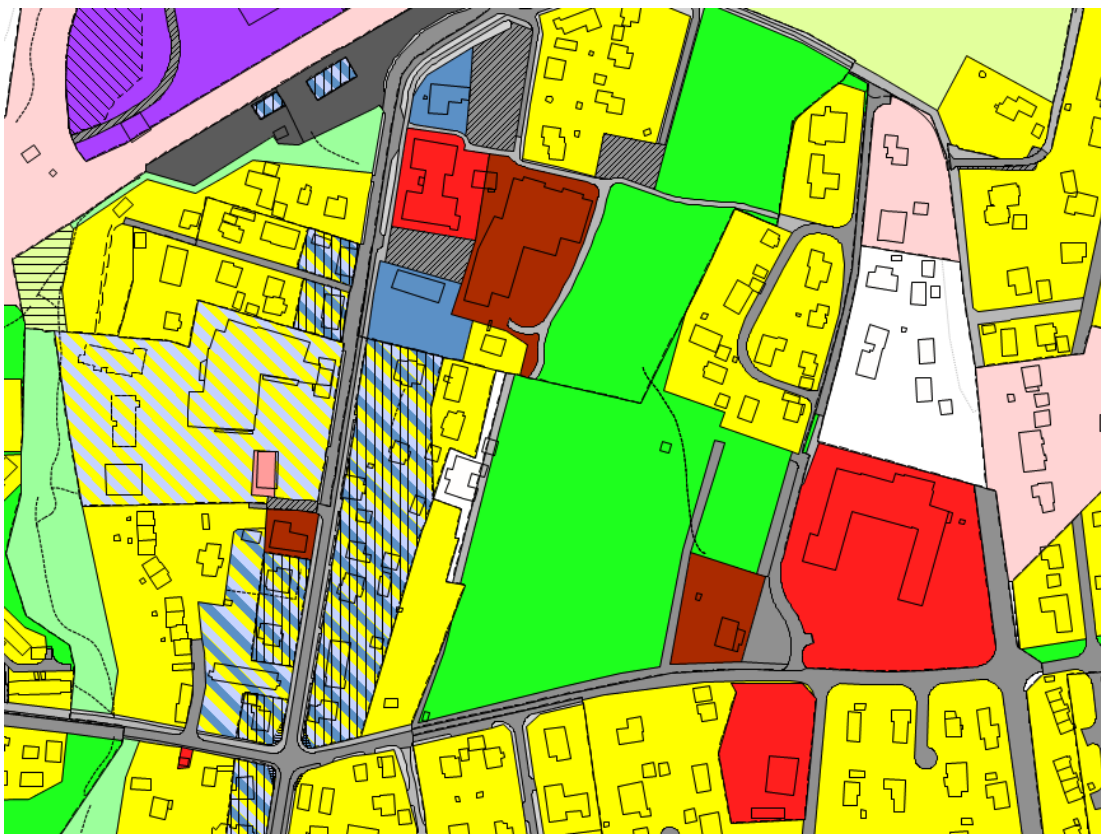
Beliggenhet ift. Spydeberg sentrum



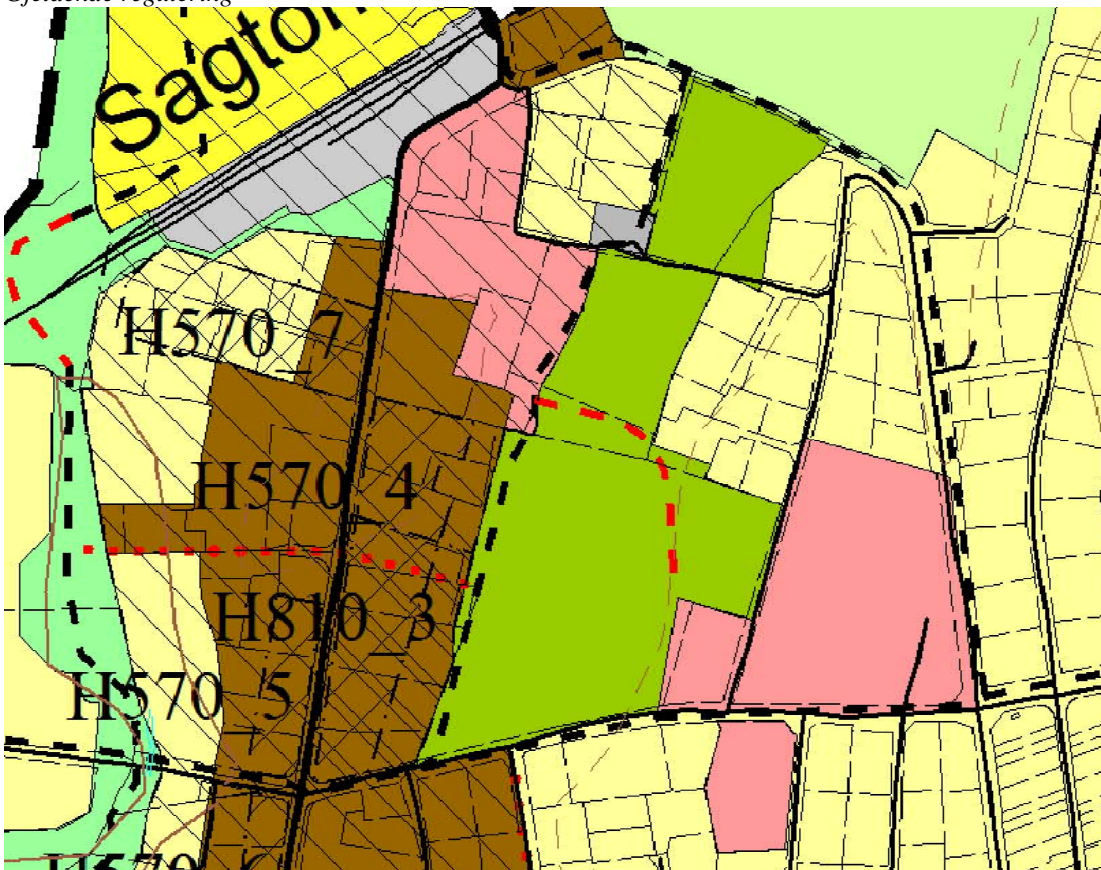
Vedlegg 2: Avgrensning /flyfoto av planområdet Stasjonsgata 13-21m.fl.



Vedlegg 3: Gjeldende regulering – forslag til kommunedelplan for Spydeberg sentrum



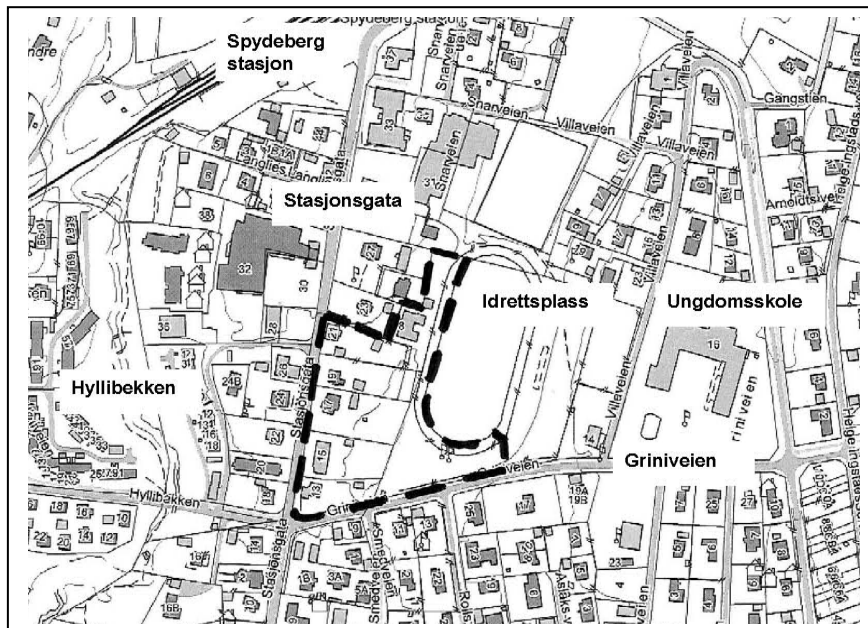
Gjeldende regulering



Utsnitt av foreløpig utkast til kommunedelplan for Spydeberg sentrum

Vedlegg 4: Kunngjøring om oppstart av reguleringsarbeidet, Øvre Smaalenene avis

**VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING
OG FORHANDLING OM UTBYGGINGSAVTALE FOR
STASJONGATA 13-21, gnr. 26 og bnr. 25, 27, 28, 35, 41,
del av 104.**



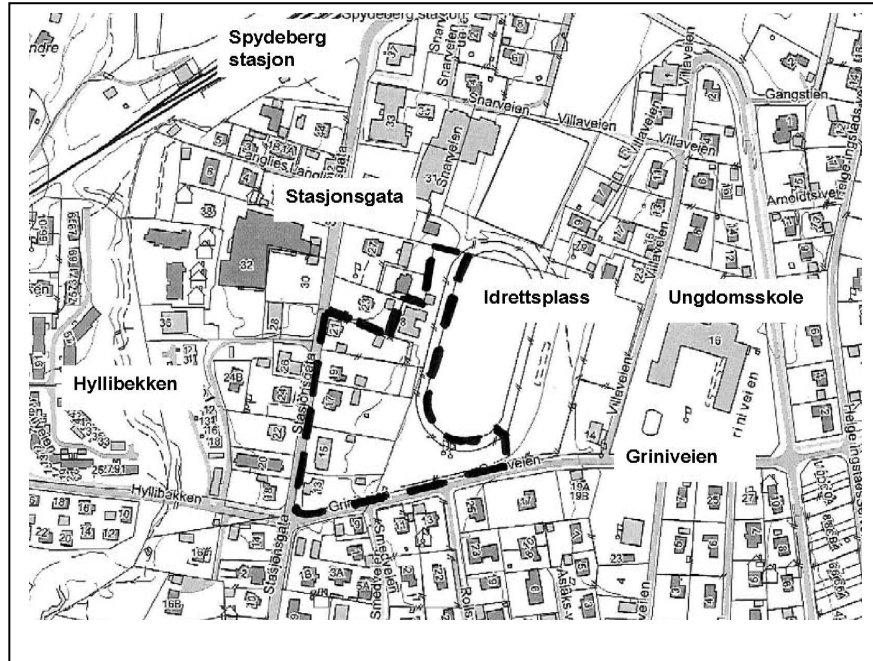
Iht. pbl.§ 12-8 varsles det om oppstart av privat reguleringsarbeid for Stasjonsgata 13-21 og forhandling om utbyggingsavtale.

Planområdet ligger i Spydeberg sentrum, og omfatter bebygde bolig- og næringseiendommer langs Stasjonsgata samt del av stadionområdet inkl. idrettshuset. Området er i dag regulert til område for boliger, forretning og kontor kombinert med spesialområde bevaring, byggeområde for boliger, gangvei, idrettsanlegg og bygning for allmenntilgjengelig formål.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for en helhetlig boligutvikling med leilighetsbebyggelse i tilknytning til Stasjonsgata 13-21. Ønsket boligfortetting er i samsvar med føringer gitt i forslag til kommunedelplan for Spydeberg sentrum. Del av stadionområdet er medtatt for å samordne etablering kjøre- og gangforbindelse til og mellom områdene.

Varslingsdokument er lagt ut på www.spydeberg.kommune.no og www.enerhaugen.com. Innspill/merknader til saken rettes til: Enerhaugen Arkitektkontor AS, pb.6645 Rodeløkka, 0502 Oslo, ved Rune Slaastad (tlf. 22 80 63 81) **innen 30. september 2012.**

**VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING
OG FORHANDLING OM UTBYGGINGSAVTALE
FOR STASJONGATA 13-21, gnr. 26 og bnr. 25, 27, 28,
35, 41, del av 104.**



Ihht. pbl.§ 12-8 varsles det om oppstart av privat reguleringsarbeid for Stasjonsgata 13-21 og forhandling om utbyggingsavtale. Planområdet ligger i Spydeberg sentrum, og omfatter bebygde bolig- og næringseiendommer langs Stasjonsgata samt del av stadionområdet inkl. idrettshuset. Området er i dag regulert til område for boliger, forretning og kontor kombinert med spesialområde bevaring, byggeområde for boliger, gangvei, idrettsanlegg og bygning for allmenntilrettelagt formål.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for helhetlig boligutvikling med leilighetsbebyggelse i tilknytning til Stasjonsgata 13-21. Ønsket boligfortetting er i samsvar med føringer gitt i forslag til kommunedelplan for Spydeberg sentrum. Del av stadionområdet er medtatt for å samordne etablering kjøre- og gangforbindelse til og mellom områdene.

Varslingsdokument er lagt ut på www.spydeberg.kommune.no og www.enerhaugen.com. Innspill/merknader til saken rettes til: Enerhaugen Arkitektkontor AS, pb.6645 Rodeløkka, 0502 Oslo, ved Rune Slaastad (tlf. 22 80 63 81) **innen 30. september 2012.**

