

## Saksframlegg

### Detaljregulering - Stasjonsgata 26 - gnr. 26 bnr. 31 m. fl. - Ny 1. gangs behandling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Marius Sandli Ødegaard	FA - L13, GBNR - 26/31, HIST - 11/1164	14/658

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
09/2017	Utvalg for miljø og teknikk	PS	07.03.2017

#### Saken gjelder:

Forslag til detaljregulering for Stasjonsgata 26 GBNR. 26/31 m. fl fremmes for ny 1. gangs behandling slik at saken kan sendes på offentlig ettersyn.

Ved forrige behandling gikk det ikke tydelig nok frem hvor høy bebyggelsen kunne tillates på eiendommen. Overordnede myndigheter ønsket at planforslaget skulle være mer presist med hensyn til blant annet høydebestemmelser.

Planforslaget for Stasjonsgata 26 – Bethania – er derfor justert noe i forhold til forrige politiske behandling.

**Politisk saksordfører:** Se behandling

Denne saken skal sluttbehandles av Kommunestyret etter at UMT har 2. gangs behandlet saken.

#### Saksopplysninger

Det har tidligere vært behandlet forslag til detaljreguleringsplan for eiendommen der det var foreslått bebyggelse med én etasje næring.

Dette forslaget tilrettelegger for bebyggelse med parkeringskjeller, næringslokaler i 1. etasje og 3

## SPYDEBERG KOMMUNE

etasjer for bolig over næringslokalene. 4. etasje skal være inntrukket.

Hjemmelshaver til eiendommen, Spydeberg kommune, har tinglyst rett til 6 p-plasser på GBNR. 26/7. Disse kan benyttes av næringslokalene eller som besøkparkering for boligene.

### **Vurdering**

Eiendommen har i en tid stått tom og Spydeberg kommune vurderer å selge eiendommen. For at eiendommen skal være så attraktiv som mulig bør utnyttelsen av eiendommen være høyere enn reguleringsplanforslaget som la opp til næring i en etasje. For at eiendommen skal kunne være med på å styrke sentrum er det også fordelaktig at det kan legges til rette for næring og bolig på eiendommen. Eiendommen er svært sentralt plassert ved Spydeberg Torg med korte gåavstander til offentlig kommunikasjon, butikker, servicetilbud og skole. Administrasjonen i Spydeberg kommune anser det som en riktig og bærekraftig utvikling at sentrum styrkes med næring og bolig. For at ny bebyggelse på eiendommen skal kunne innpasses, er det viktig at bilparkering legges under bakken. Eiendommen er såpass liten at for å kunne få innpasset tilstrekkelig uteoppholdsarealer kan ikke parkering oppta arealer på bakkeplan.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel som har innarbeidet den «gamle» Sentrumsplanen av 2012.

Første etasje skal henvende seg til Stasjonsgata og være publikumsrettet. Med dette mener administrasjonen at tiltaket kan skape mer liv i sentrum. Eiendommen slik den fremstår i dag er ikke med på å skape liv slik vi mener ny bebyggelse vil gjøre.

I planforslaget er byggegrensen mot Stasjonsgata lagt slik at ny bygning vil plasseres lenger vekk fra gaten og med lik avstand som nabobygning i syd.

Det er foreslått at ny bygning skal oppføres i 4 etasjer, der den 4.de etasjen er inntrukket. Det er vist i illustrasjoner eksempel på hvordan dette kan bli. Høyden vil bli høyere enn i dag, men administrasjonen mener illustrasjonene viser at dette ikke vil skape vesentlige negative effekter for de nærliggende eiendommene.

I alle reguleringssaker skal det dokumenteres at boligbygninger plasseres slik at det også tilrettelegges for gode uteoppholdsarealer for beboerne. For dette forslaget er støyproblematikk et tema som ikke er endelig løst, dette vil først kunne løses når det prosjekteres ny bygning. Men det støyutredningen viser er at det bak bygningen vekk fra Stasjonsgata er mulig å få innpasset

## SPYDEBERG KOMMUNE

uteoppholdsarealer som ligger i en akseptable støysone.

Det er store og gode lekeplasser i nærområdet for de større barna, mens for de minste barna kreves det at det innpasses en liten lekeplass. Administrasjonen mener at løsningen er akseptabel slik den er foreslått.

### **Konklusjon**

Administrasjonen mener at en ny bygning som foreslått med næring og bolig i Stasjonsgata 26 vil være med å ramme inn Spydeberg Torg på en god måte og vil være med å styrke Torget og aktivitet i sentrum.

### **Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:**

Forslag til detaljreguleringsplan for Stasjonsgata 26, gnr. 26 bnr. 31 m. fl. med tilhørende reguleringskart og reguleringsbestemmelser vedtas å legges ut for offentlig ettersyn og kunngjøres.

Forslagt til nytt vedtak:

Følgende endres før planen sendes til ny 1.gangsbehandling:

1. Maks kote høyde justeres så bygget har to etasjer med intrukket tredje etasje.

2. Bygging skal oppføres i massiv tre.

Endring §6.3 Parkeringsplasser tredje avsnitt til:

"Minst 20% av parkeringsplassene innenfor hvert felt skal etableres med lader for ladbar motorvogn."

Utvalg for miljø og teknikk - 09/2017

### **UMT - behandling:**

**POLITISK SAKSORDFØRER:** Trond Bøle

# SPYDEBERG KOMMUNE

## **Forslag fra Espen C. N. Endal (uavh.):**

Endring §6.3 Parkeringsplasser tredje avsnitt til:

"Minst 20% av parkeringsplassene innenfor hvert felt skal etableres med lader for ladbar motorvogn."

**VOTERING:** Enstemmig som foreslått.

## **Forslag fra Trond Bøle (SP):**

Følgende endres før planen sendes til ny 1.gangsbehandling:

1. Maks kote høyde justeres så bygget har to etasjer med inntrukket tredje etasje.

2. Bygging skal oppføres i massiv tre.

*Rådmannens forslag stilt opp mot forslag fra Senterpartiet:*

**VOTERING:** Tre (SP, AP, Uavh.) stemmer for Senterpartiets forslag, resten for rådmannens forslag.

## **UMT - vedtak:**

Forslag til detaljreguleringsplan for Stasjonsgata 26, gnr. 26 bnr. 31 m. fl. med tilhørende reguleringskart og reguleringsbestemmelser vedtas å legges ut for offentlig ettersyn og kunngjøres.

Endring §6.3 Parkeringsplasser tredje avsnitt til: "Minst 20% av parkeringsplassene innenfor hvert felt skal etableres med lader for ladbar motorvogn."

## **Vedlegg:**

Vedlegg 01 - Reguleringsplankart

Vedlegg 02 - Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 03 - Planbeskrivelse

Vedlegg 04 - ROS-analyse

Vedlegg 05 - Situasjonsplan

Vedlegg 06 - Illustrasjoner

Vedlegg 07 - Støyrapport

Vedlegg 07a - Støysonekart X001

Vedlegg 07b - Støysonekart X002

Vedlegg 07c - Støysonekart X003

Vedlegg 08a - Uttalelse Fylkesmannen i Østfold

Vedlegg 08b - Uttalelse Statens vegvesen

Vedlegg 08c - Uttalelse Østfold fylkeskommune

Vedlegg 08d - Uttalelse Hafslund Nett AS

Vedlegg 08e - Uttalelse Sameie Stasjonsgata 32

