Til naboer, grunneiere
og høringsinstanser

Vår ref.: RAS 2017.380 Deres ref.: Oslo, 12.12 2017

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR NORDRE DEL AV BOLIGOMRÅDET PÅ LØVESTAD, SPYDEBERG KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det på vegne av Moen Eiendom AS om oppstart av planarbeid for detaljregulering/omregulering av nordre del av boligområdet på Løvestad i Spydeberg sentrum vest.

Oppstartsmøte med Spydeberg kommune ble avholdt 21. nov 2017. Kommunen er positiv til forslagsstillers ønsker om justering av formålsgrenser og mindre omdisponering av arealbruken i nordre del av regulert boligområde på Løvestad. Det anbefales oppstart av planarbeidet og at planavgrensning utvides til også å omfatte boligfelt B3.

Siden planarbeidet vil medføre noen endringer hva gjelder arealbruk, reguleringsbestemmelser, grad av utnytting mv, er det stilt krav til utarbeidelse av ny reguleringsplan for området jfr. pbl §12-3, detaljregulering.

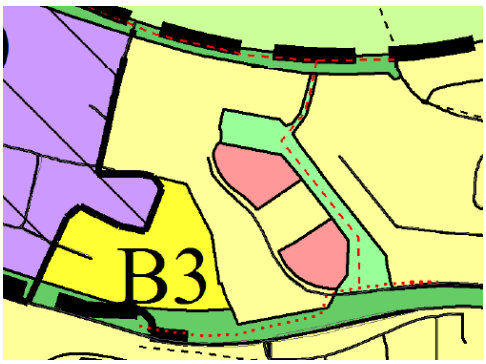
Planområdet/avgrensning

Planområdet utgjør et samlet areal på 43 daa, og omfatter eksisterende boligområde (B6) i nordvest, del av eiendom i tilknytning til Løvestad gård (B3), samt gjenværende del av variert skrånende jordbruksareal avsatt til boligutvikling og fellesareal (B5 og B7).
Planområdet avgrenses i nord av Østre Linje, i øst av tilliggende boligområder langs Nordmyrveien og Søndre Løvestad, i vest av Næringsveien med tilliggende del av Løvestad næringsområde og i sør tilliggende del av tidligere Essen gartneri, Nordmyrstubben samt eksisterende barnehage i Nordmyrstubben 25. Avgrensing av planområdet fremgår av vedlegg 1 og 2.

Planstatus for området:

Planområdet omfatter del av gjeldende regulering for Løvestad MVE, planid 2007002, hvor arealene er avsatt til byggeområde for boliger (blokkbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse (B3 og B5-B7), felles grøntområde, trafikkområder og buffersoner/vegetasjonsbelte.
I kommuneplanens arealdel for 2016-2028 omfattes planområdet av kommunedelplan for Spydeberg sentrum (2012-2024). I KDP er gjeldende regulering lagt til grunn, hvor området er avsatt til areal for boligbebyggelse, friområde/ grønnstruktur.

Utsnitt av nordre del av gjeldende regulering for Løvestad



Planskisse A – omdisponering av areal i nordre del

Eiendomsforhold

Følgende eiendommer omfattes av planområdet:

Gnr/Bnr.	*Eier*	*Reguleringsstatus*
Del av 9/3	Kjell Martin Sørby	Boliger (felt B3)
9/146,	Moen Eiendom AS	Boliger (felt B5) og felles grøntområde
9/145	Moen Eiendom AS	Boliger (felt B6) og felles grøntområde
Del av 9 /7	Jernbaneverket	Boliger (del av felt B7)
Del av 9/10	Essen gartneri	Boliger (del av felt B7)
Del av 9/111	Spydeberg kommune	Boliger (del av felt B7), trafikkareal og grøntområde

Formålet med planarbeidet

Hovedformålet med forestående planarbeid er å legge til rette for oppføring av konsentrert småhus-/leilighets-bebyggelse i 2-4 etasjer i tilknytning gjenværende ubebygde boligfelt (B3, B5 og B7), foreta justeringer av formåls-grenser mellom boligområdene, grøntområder og trafikkareal, samt åpne for innpassing av garasjeanlegg som kombinert støyavskjerming mot Østre Linje i nord.
Ønsket utvikling er en videreføring av pågående og gjennomført utbygging på Løvestadfeltet, som i dag består av konsentrert småhusbebyggelse, leilighetsbebyggelse i 3 etg., 4-6 -mannsboliger, bokollektiv samt en barnehage.

Med pågående og planlagt fortetting og transformasjon i Spydeberg sentrum med flere nye leilighetsprosjekter og sentrumsutvikling, har det vist seg at området på Løvestad i mindre grad er aktuelt for oppføring av blokkbebyggelse, slik det åpnes for i gjeldende regulering.
Ved utbygging av resterende boligområder på Løvestad er det ønskelig å tilrettelegge for en boligstruktur som supplerer og skaper større variasjon i området hva gjelder boligtyper, utforming og leilighetstørrelser. Samtidig som det sikres god tilgang til private og felles uteoppholdsareal, søkes det tilrettelagt for en tett boligstruktur som vil ivareta overordnet krav til god arealutnyttelse. Fremtidig bebyggelse vil bestå av en variasjon av rekkehus/kjedete eneboliger i 2-3 plan, 4-6-mannsboliger og leilighetsbygg i 2-4 etasjer.

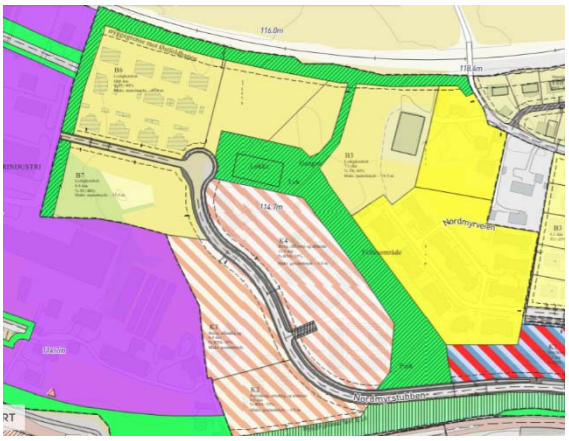
Ved omreguleringen av området vil gjeldende reguleringsbestemmelser bli justert/oppdatert i forhold til krav og føringer i kommunedelplan for Spydeberg sentrum. For boligfeltene søkes det åpnet for grad av utnytting tilsvarende %BYA = 40-50%.
Bygggrense mot Østre Linje er i dag 25 meter fra senter bane, og foreslås videreført for boligbebyggelsen, men at det kan åpnes for plassering av garasjer/carport eller biloppstillingsplasser innenfor byggegrense mot Østre Linje.

Ved endring av boligstrukturen fra blokkbebyggelse til varierende konsentrert småhusbebyggelse i nordre del av Løvestadfeltet, vil samlet antall boliger i området bli tilnærmet halvert (150-175 boliger) i forhold til opprinnelig forutsetninger i gjeldende reguleringsplan. Med estimat om mange boliger og høy tetthet internt i boligfeltene, ble det ved regulering av Løvestadfeltet vurdert som påkrevd å avsette et større areal (ca. 9,0 daa) til felles grøntområder for lek og opphold.
Da antall boliger på Løvestad nå blir færre og arealkravet til felles lek og oppholdsareal allerede er godt ivaretatt i tilknytning til utbygde boligområder, vil det ved omregulering av nordre del også bli foretatt en viss justering/ omdisponering av avsatt grøntområde. Arealregnskap for felles lek og oppholdsareal vil bli sett i sammenheng med lekeareal avsatt internt i boligområdene.
Avsatt felles grøntområde er til tross for betydelig utbygging i området, i begrenset grad opparbeidet eller tatt i bruk som felles oppholdsareal. Etablert kvartalsplass ved krysset Nordmyrveien/ Nordmyrstubben, er derimot et mye benyttet område av barn og unge i området. Det er kort og trygg gangforbindelse dit fra planområdet.

Selv om eksisterende boligområde (felt B6) med tilliggende felles atkomstvei i nordvest snart er ferdig utbygd, er arealene medtatt i planområdet for å sikre at forhold i innvilget dispensasjon fra gjeldende regulering blir ivaretatt og endret ved forestående omregulering. Ved søknad om rammetillatelse for B6 ble det bl.a. gitt dispensasjon fra krav om opparbeidelse av snuplass i Nordmyrstubben, samt at areal avsatt til atkomstvei mellom B6/B7 utgår og tillegges B6 og B7 som del av boligområdet.

Kommentar til illustrasjon/foreløpig planskisse for ønsket omregulering/justering av gjeldende regulering.

NB : Viste formåls-/byggegrenser, plassering av vendehammer avkjørsel mv vil kunne endres i forbindelse med videre planprosess. Kun ment som planskisse ved oppstart mht. intensjoner om ønsket utvikling.



Foreløpig planskisse for omregulering av nordre del av Løvestadfeltet

Utsnitt av gjeldende regulering

Som det fremgår av foreløpig planskisse for justering/omdisponering av arealbruk innenfor planområdet vil endring i forhold til gjeldende regulering være begrenset, og ikke medføre vesentlige konsekvenser for tilliggende miljøer.

Vedlagt planskisse/illustrasjon har kun til hensikt å belyse foreløpig ønsker/tanker knyttet til disponering av arealer innenfor planområde. Det medfører at viste formåls-/byggegrenser, plassering av felles atkomstvei/vendehammer, mv ikke er endelig.
Foreløpig planskisse/illustrasjon følger også av vedlegg 3.

Kjøreatkomst
Hovedatkomst for boligfelt B3 og B5-B7 ligger fast i gjeldende regulering, og vil i hovedsak skje via Nordmyrstubben og felles atkomstvei gjennom boligområdene. Kun et mindre antall boliger i felt B3 vil ha atkomst fra Nordmyrveien og tilliggende boligområde i øst.
Endring knyttet til hovedatkomst/trafikkareal er allerede godkjent ved utbygging av felt B6. Tilsvarende gjelder også fjerning av atkomstforbindelse mellom B6 og B7. Felles atkomstvei for B5, B6 og B3 søkes lagt inn mot Østre Linje, og vil ved omregulering bli inntegnet på plankartet slik at atkomst for B3 er sikret i planen.

Buffersone/støyavskjerming mot Østre linje - kombinert bruk.
Langs Østre Linje i nord er det i gjeldende regulering avsatt en «grønn» buffersone mot jernbanen, hvor det bl.a. tillates etablert en støyvoll/-skjerm som avskjerming. Med bakgrunn i pågående utbygging i felt B6, hvor det er etablert en jord-voll mot jernbanen, ser vi at det ville vært en bedre løsning om deler av dette arealet kunne vært benyttet til parkering kombinert med støyskjerm. Ved omregulering av området er det derfor ønskelig å drøfte med Bane Nor om det kan åpnes for oppsetting av carporter/garasjer som støyskjerm innenfor regulert byggegrense og buffersone langs Østre Linje. Garasjene vil bli liggende utenfor eksisterende gjerde og eiendomsgrense mot jernbanen.
Skissert løsning med parkering på to sider langs intern atkomstvei, vil gi en arealeffektiv bruk av arealer som i begrenset grad kan benyttes til andre formål.

Parkering
Parkeringskrav i KDP er forutsatt lagt til grunn ved omregulering av området, og tilsvarer ca. 1,5 p-plass pr bolig.
Dersom deler av parkeringsplassene legges til fellesareal, kan plassene benyttes av alle og gi god dekning i tillegg til egen garasje-/biloppstillingsplass.

Felles grøntområder for lek og opphold:
Som det fremgår av foreløpig planskisse foreslås formålsgrensen for felt B5 forskjøvet mot sør, mens felles grønt-området utvides/forskyves mot B3 i øst. Selv om tilliggende regulert grøntområde reduseres noe, vil arealet fortsatt være romslig og godt egnet for variert lek, aktiviteter, ballspill, akebakke mv. Med skissert løsning vil «aktivitets-området» bli liggende sentralt i grøntdraget og i forhold til tilliggende boligområder og barnehage på Løvestadfeltet. Som avskjerming mellom barnehagen i sør og boligfelt B5, foreslås det etablert en «grønn» buffersone på 3,0 m.

Gjennom grøntdraget er det forutsatt etablert en gangforbindelse med tilknytning til tilliggende boligområder. Fortau langs Nordmyrstubben vil etter anmodning fra kommunen bli forlenget frem til atkomst til felt B5. Tilliggende boligområder i vest (B6 og B7) vil ha tilgjengelighet til grøntområdet via B5 og tilliggende buffersone langs barnehagen, mens barnehagen fortsatt har direkte atkomst til området.

Skissert felles grøntområde innenfor planområdet utgjør ca. 3,0 daa, mens tilliggende del av grøntområde i sørøst er på 4,5 daa. Selv om foreslått omdisponering medføre en viss reduksjon av grøntområdet, vil fellesarealet i tilknytning til Løvestadfeltet være vesentlig høyere enn arealkravet i KDP for Spydeberg sentrum. I tillegg er det etablert nærlekeplasser for de minste i tilknytning til boligfeltene.

Boligområdene:
Selv om det er foreslås visse justeringer av formålsgrensen til boligfeltene, vil det gi lite utslag på størrelsen på områdene. Formålet med endringene er i hovedsak å sikre bedre utforming og tilpasning av boligfeltene i forhold eksisterende terreng, arrondering/opparbeidelse, tilliggende miljøer og eksisterende eiendomsgrenser.

Arealstørrelser	*Gjeldende regulering*		*Foreløpig planskisse*	
	B3:	6,5 daa	B3:	5,9 daa
	B5:	7,5 daa	B5:	8,6 daa
	B6:	10,0 daa	B6:	10,1 daa
	B7:	7,3 daa	B7:	6,7 daa

Konsekvensutredning:
Omregulering av deler av gjeldende regulering for Løvestad mht. justering av formålsgrenser og bestemmelser samt mindre omdisponering av arealbruk er vurdert i forhold til i forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017
Planarbeidet og formålet faller ikke inn under § 6. *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, punkt b).* Planområdet omfatter deler av gjeldende reguleringsplan for Løvestad, og ønskete justeringer ligger innenfor rammene og formålet i kommunedelplan for Spydeberg sentrum. Planarbeidet/tiltaket omfattes ikke av oppfangskriterier i vedlegg I punkt 25 og 30.

Planarbeidet og formålet er vurdert at ikke omfattes av unntaket i § 8. *Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*, punkt a), selv om tilrettelegging for boligutvikling inngår i tiltak angitt i vedlegg II, punkt 10 b) *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder.*
I vurderingen er det lagt til grunn at forestående planarbeid kun omfatter mindre justeringer av reguleringsplan for nordre del av boligområdet på Løvestad, og vil ikke ha konsekvenser for hovedpremissene og formålet i gjeldende reguleringsplan eller overordnet plan.
I forbindelse med oppstart av planarbeidet for gjeldende regulering (Planid 200702), som omfatter et større område, ble det foretatt en vurdering på om fremtidig boligutvikling vil medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Da forhold til jordverninteressene var avklart på overordnet nivå og formålet/tiltaket ellers ikke ville medføre vesentlig virkninger for miljø og samfunn, ble det konkludert med at planarbeidet ikke utløste krav om konsekvensutredning.
Da store deler av området på Løvestad nå er utbygd, og forestående planarbeid kun omfatter mindre tilpasninger til pågående utvikling/utbygging, anses tidligere vurdering å kunne legges til grunn i forhold til §10 i forskriften.
Spydeberg kommune er enig i forslagsstillers vurdering, og har konkludert med at forestående planarbeid ikke utløser krav om konsekvensutredninger etter §8.
Vurderinger av virkninger av planen i forhold til overordnete planer, eksisterende forhold, omgivelsen, mv vil uansett inngå som en del av videre planarbeid og planbeskrivelsen.

Videre planprosess

Videre planarbeid vil bli gjennomført i nær dialog med Spydeberg kommune, Løvestad barnehage, tilliggende boligsameie og grunneier samt Bane Nor. Forslagsstiller har som målsetting å oversende planforslag til 1. gangs behandling og offentlig ettersyn mars/april 2018.

Nærmere opplysninger om planarbeidet kan fås ved henvendelse til Enerhaugen Arkitektkontor AS v/ Rune Slaastad. Varsel om oppstart av reguleringsarbeidet blir kunngjort i Smaalenenes avis 14. des, (vedlegg 4). Varslingsdokumentene vil i varslingsperioden være tilgjengelige på kommunens hjemmeside; www.spydeberg.kommune.no/kunngjoeringer-og-planer-paa-hoering.
Merknader og synspunkter til planarbeidet rettes til Enerhaugen Arkitektkontor AS, pb.6645 Rodeløkka, 0502 Oslo, ved Rune Slaastad (tlf. 45 95 34 55) eller post@enerhaugen.com **innen 22. jan. 2017**. Kopi sendes til Spydeberg kommune, Byggesak og regulering, Stasjonsgata 35, 1820 Spydeberg eller epost: post@spydeberg.kommune.no. Innspill/merknader til saken merkes «Regulering Løvestad nord»

Det oppfordres til konkrete innspill allerede ved varsel om oppstart, slik at de kan søkes ivaretatt i videre planarbeid.

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Rune Slaastad
Jordskiftekandidat/arealplanlegger
91519632 /45 94 34 55
r.slaastad@enerhaugen.com

Vedlegg

1	Planområdets beliggenhet/flyfoto
2	Avgrensning av planområdet
3	Planskisse/illustrasjon knyttet til omregulering
4	Kunngjøring