



PLANBESKRIVELSE

Kommunedelplan for sentrum 2012-2024

Vedtatt 18.09.2012



planID: 20120001

Innledning

I kommuneplan for Spydeberg 2007–2020 er det vedtatt at det skal utarbeides en egen kommunedelplan for Spydeberg sentrum. Planprogram for kommunedelplan for sentrum ble fastsatt i Spydeberg kommunestyre 16.06.2009, jf. saks nr 035/09. Samfunnsdelen til kommunedelplanen ble vedtatt av Spydeberg kommunestyre 8. februar 2011, jf. saks nr 02/11.

Planens formål - Arealdelen

Hovedformålet med kommunedelplanen er å sikre at sentrum utvikler seg i henhold til miljøvisjonen i kommuneplanen. Bærekraftig utvikling og målet om å fremstå som ”det gode sted” står sentralt. I samfunnsdelen til kommunedelplanen kommer disse målsettingene til uttrykk gjennom to fokusområder, *Levende sentrum* og *Grønn kommune*. Samfunnsdelen peker også på at framdrift i planperioden vil være delt i to faser:

- Første fase er plan for sentrumskjernen og for de omkringliggende bolig- og landbruksområdene innenfor sentrumssonen.
- Andre fase er arealene i retning Knapstad, det er i denne retning tettstedet skal utvikle seg. Her ligger nye utbyggingsområder, og viktige transformasjonsområder i næringsområdet.

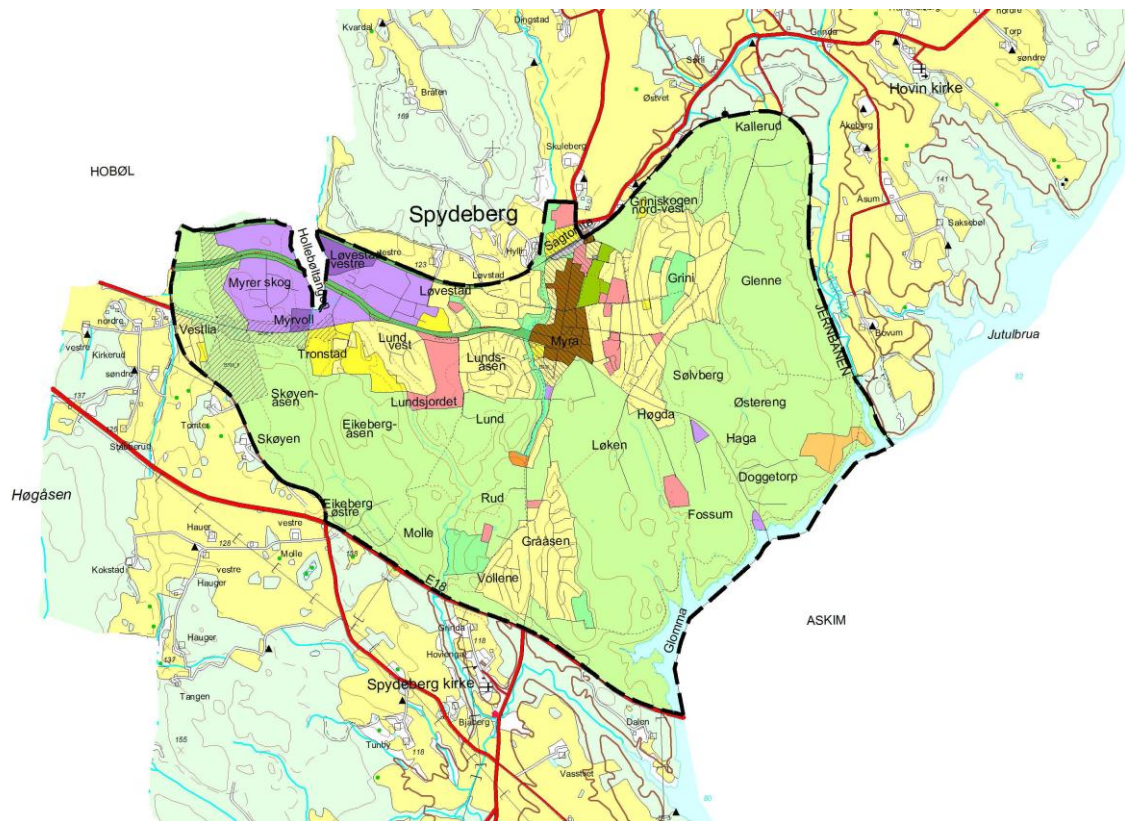
Kommunedelplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Arealdelen angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Liggende i randsonen rundt Stor-Oslo har Spydeberg hatt stor befolkningsvekst, og anses som et attraktivt område for bosetting og næringsetablering. Dette medfører etterspørsel etter utbyggingsområder og konkurranse mellom ulike arealformål. Det er dermed stort behov for en avklaring om arealbruk i et helhetlig og langsiktig perspektiv. Kommunedelplanen har i likhet med kommuneplanen en planperiode på 12 år, men også utviklingstrekk i et lengre perspektiv fram mot 2050 berøres. Kommunedelplanen viderefører gjeldende kommuneplans målsetting om en årlig befolkningsvekst på 1,5 % fram til 2024.

E18 er nå bli lagt utenfor sentrumskjernen, og tidligere europavei er nedklassifisert til fylkesvei 128. I planprogrammet framgår det at et viktig aspekt ved denne kommunedelplanen er å legge til rette for utvikling av et attraktivt og fortsatt levedyktig sentrum. Samfunnsdelens fokusområde levende sentrum understreker dette ytterligere. Fokusområde grønn kommune innebærer at også fortetting, grønnstruktur og tilrettelegging for ferdsel til fots og med sykkel er sentrale tema i kommunedelplanen.

Beskrivelse av planområdet

Spydeberg er en strukturmessig rasjonell kommune med ett sentrum. Sentrumssonen i Spydeberg er definert i kommuneplan for Spydeberg kommune 2007-2020, og i henhold til samme plan skal all fremtidig utbygging foregå innenfor sentrumssonen. den er avgrenset av jernbanen i nord, Glomma i øst, ny E18 i sør, Bjabergveien i sørvest og Hobøl kommunegrense i vest. Langs E-18 er plangrense lagt midt i vestgående kjørebaneløp, mens plangrense langs jernbanen følger midten av jernbanesporet.

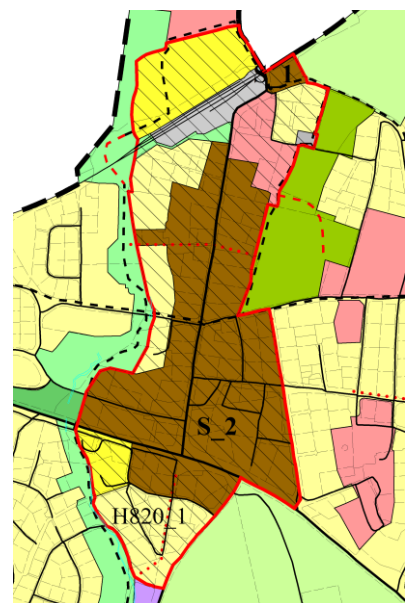


Planavgrensning, kommunedelplan for sentrum.

I behandling av samfunnsdelen av kommunedelplan for sentrum 2011-2023 ble planavgrensningen endret, slik at også arealer nord for jernbanestasjonen inngår i sentrumssonen. Disse arealene omfatter eiendommene med Nordisk Dekkimport AS (Sagtomta) og Hovin skole samt friareal på øst- og vestsiden av Hyllibekken langs disse eiendommene.

I arbeidet med kommunedelplan for sentrum er den fysiske rammen som sentrumskjernen skal utvikle seg innenfor, trukket opp i form av en sentrumsavgrensning. Denne avgrensningen er lagt inn i plankartet som en hensynssone (H820_1).

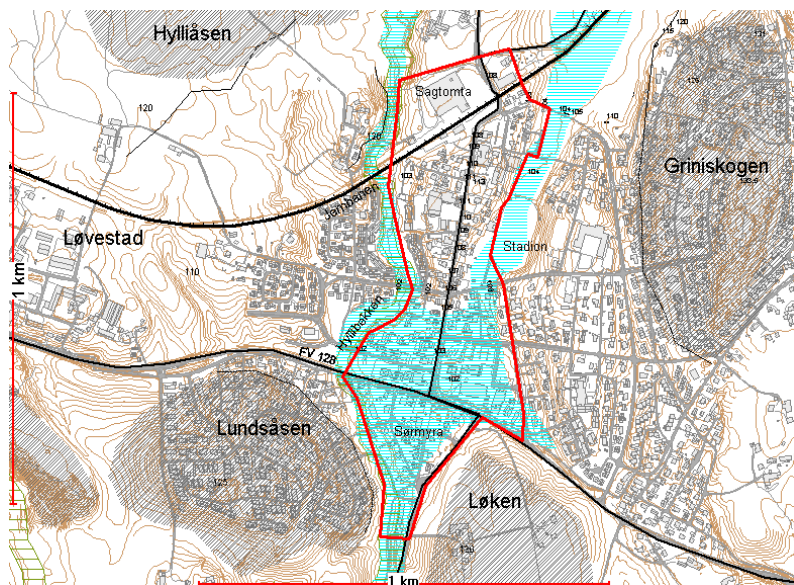
I arbeidet med sentrumskjernen i ferdigstillingen av arealdelen har det vist seg stadig mer naturlig å knytte også Sørmyra til sentrumskjernen. Dette skyldes ikke minst nedgradering av tidligere E-18. Denne nedgraderingen vil gjøre det mer naturlig å trekke sentrumsformål også sør for nåværende fylkesvei 128. Dersom målsettingen er å endre nåværende motorvei til gate, vil det være riktig å forsterke en sentrumsbebyggelse også i dette området.



Rød linje viser avgrensning av sentrumskjernen

Stedskvaliteter – identitet og karakter

Kommunedelplan for sentrum i Spydeberg omhandler i særlig grad utvikling av sentrumskjernen, og hovedtyngden av utredningsarbeidet har vært knyttet til dette området.



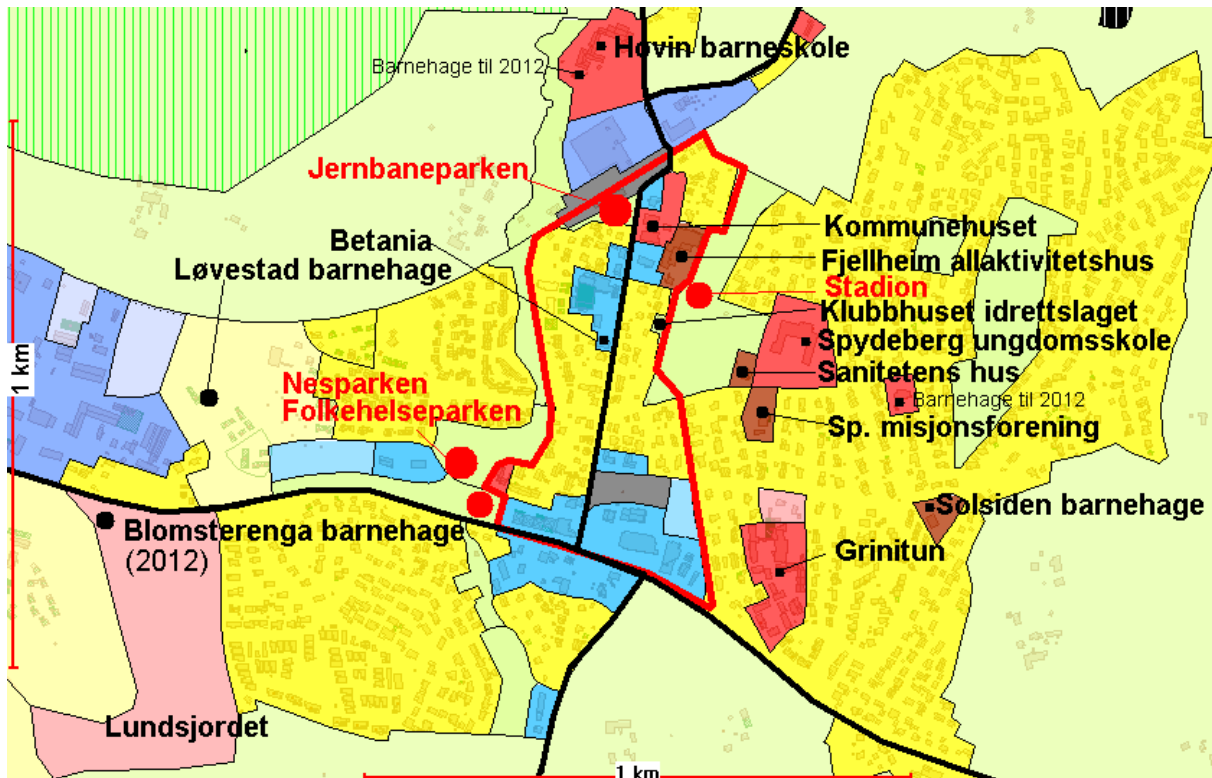
Sentrumsanalysen viser hvordan sentrumsbebyggelsen ligger i et småkupert og variert landskap med slake åsrygger og forsenkninger, omgitt av høydedrag. Høyeste punkt i sentrumskjernen er Lensmannstoppen, ca 113 m.o.h. Sentrumskjernen omkranses av to grøntdrag, Hyllibekken i vest og stadionanlegget i øst.

Stasjonsgata er det viktigste byrommet i sentrum, der den strekker seg snorrett fra Myrakrysset til Stasjonsparken. Preget av frittliggende, tilbaketrukne villaer, forhager og en frodig bjørkeallé er Stasjonsgata identitetsbærende for småbyen – eller bygdebyen Spydeberg. Gata er åpen i begge ender og har slik sett mer karakter av landevei enn sentrumsgate. Hovedtyngden av bebyggelsen langs Stasjonsgata er boliger, med enkelte innslag av næringsvirksomhet i 1. etasje.

Handel og tjenester, som står helt sentralt i utvikling av et levende sentrum, er i hovedsak lokalisert til to områder: Spydeberg Torg mot nord og Myra/TEBO-området i sør. Begge områdene ligger i tilknytning til Stasjonsgata, men bebyggelsen henvender seg først og fremst mot indre gårdsrom – ikke mot gata. Disse områdene er ikke bare kommersielle tyngdepunkt i sentrum, de utgjør også viktige møteplasser.

Andre viktige sosiale møteplasser er offentlige bygg og anlegg. I nord ligger kommunehuset med biblioteket, Hovin skole, Allaktivitetshuset og klubbhuset i tilknytning til stadionanlegget, i øst Spydeberg ungdomsskole og Grinitun bo- og behandlingssenter. I 2012 vil Solsiden barnehage og Løvestad barnehage (private) bli de mest sentrumsnære barnehagene, når Grini og Hovin barnehage (kommunale) flyttes ut til Lundsjordet.

Også parker og idrettsanlegg hører inn under viktige møteplasser for et levende sentrum, som stadion og skateanlegg i tilknytning til ungdomsskolen, Nesparken, Folkehelseparken og Jernbaneparken. Disse anleggene er også del av stedets grønnstruktur, som fyller en rekke funksjoner i et velfungerende tettsted. Grønne innslag skaper trivsel, gir rom for lek og bevegelse og er viktige leveområder for planter og dyr. Tettstedet Spydeberg har et grønt og frodig preg, og er omgitt av jord- og skogbruksarealer. I sentrumskjernen er likevel mye av grønnstrukturen ikke tilgjengelig for allmennheten, den består av private hager og utomhusanlegg direkte knyttet til boområder.



På veien mot et levende sentrum i en grønn kommune er det viktig å ta vare på og videreutvikle:

- Stasjonsgata som tettstedets viktigste byrom. I området mellom tyngdepunktene Spydeberg Torg og Myra/TEBO-området bør dagens bebyggelsesmønster med frittliggende, tilbaketrukne bygg beholdes mot selve gateløpet. For å sikre liv i gata opprettholdes muligheten for kombinerte nærings- og boligformål.
- Tyngdepunktene Spydeberg Torg og Myra/TEBO-området. I videreutvikling av disse områdene bør muligheten for kombinasjon av en rekke sentrumsrelaterte funksjoner – som forretninger, kontorer, offentlig og privat tjenesteyting og boliger – vektlegges. Bebyggelsen i disse områdene bør i større grad henvende seg mot Stasjonsgata, for å underbygge denne som stedets hovedgate. I disse område er ikke bebyggelse og bebyggelsesmønster entydig som i store deler av Stasjonsgata, og dette åpner for utbygging med større grad av utnytting og større høyde enn i dag.
- Møteplassene knyttet til offentlige bygg og anlegg i og like ved sentrum. Dette gjelder ikke minst de offentlige uterommene. Allmennhetens tilgjengelighet til grønnstruktur i sentrumskjernen bør styrkes.

I den øvrige sentrumssonen har vurdering av stedskvaliteter vært særlig knyttet til landskapsmessig verdi. Den landskapsmessige betydning av åsprofiler og høydedrag framheves, det samme er tilfelle med randsoner langs veier – særlig innfartsårer – og bebyggelse, være seg boligbebyggelse, næringsbebyggelse eller gårdsbebyggelse. Også skogsområder nær boligområder bidrar til stedskvalitet.

Kommunedelplanens samfunnsdel gir i overordnede mål og prinsipper følgende føring:

- Overgangssoner mellom bebyggelse, landskapet rundt og fv 128 (tidligere E-18) skal framstå som flott adkomstvei mellom tettstedene ved at kvaliteter blir fremhevet og

skjemmende elementer blir tonet ned. Estetikk i næringsområdene er et satsingsområde.

Utbyggingsbehov, fortetting og transformasjon

Arealøkonomisering gjennom fortetting og transformasjon står sentralt i nasjonale og regionale føringer som omgir kommunedelplanarbeidet. Slik arealøkonomisering er et avgjørende plangrep for å kunne redusere energibruk og håndtere klimautfordringer, og det er også viktige virkemiddel med tanke på verdiskaping og stedsutvikling. Også hensynet til jordvern har veid tungt i utarbeidelse av arealdelen. For en grønn kommune med et levende sentrum blir da fortetting og transformasjon sentrale stikkord i stedsutviklingen.

Arealbehov - boliger

I planarbeidet er det gjennomført en utredning av fortetningspotensialet for boligbebyggelse. I beregningsgrunnlaget for utredningen inngår potensial knyttet til fortetting i eksisterende boligområder, transformasjon av sentrumsnære arealer samt reserven i form av ubebygde arealer i regulerte boligområder. Det er i utredningen tatt utgangspunkt i erfaringstall for Spydeberg, som tilsier at for hver ny boenhet øker innbyggertallet med 1,7.

I gjeldende kommuneplan er Tronstad (ca 150 daa) og Eikebergåsen (ca 340 daa) vist som framtidige byggeområder for boligbebyggelse. Utredningen viser at dersom fortetningspotensialet realiseres og Tronstad bygges ut, vil det fram til 2036 ikke være behov for ytterligere utbyggingsområder for bolig (se tabellen under).

Fremtidsscenario 2012-2048

Område	Antall boenheter	Antall nye innbyggere	(2012-)2024 boenhet/innb 661/+1124	(2025-)2036 boenhet/innb 734/+1248	(2036-)2048 boenhet/innb 880/+1495
Sentrum mellom jernbanen og fv 128	400 →	680	133/226	133/226	133/226
Sørmyra -50% i hhv første og siste planperiode. Sagtomta i 2025-36 (175)	405 →	690	140/238	125/300	140/238
Enkeltvis fortetting i boligområder	320 →	545	106/180	106/180	106/180
Større transformasjon/ fortetningsprosjekter	185 →	315	50/85	60/182	75/127
Resterende tomter i regulerte boligfelt	490 →	833	232/394	258/438 (resten)	0
Tronstad, 150 daa	225 →	382	Ikke behov	52/88	173/295 (resten)
Behov for nytt areal (1,5 bolig per daa)	-	-	Ikke behov	Ikke behov	253/430 = ca 165 daa
Sum	1910	3247	661	734	880

Dette medfører at Eikebergåsen tas ut som framtidig byggeområde for boligbebyggelse i kommunedelplan for sentrum 2012-2024. Det har i planarbeidet vært vurdert nye

utbyggingsområder for boliger på sentrumsnære arealer som Løkenjordene og i tilknytning til Høgda, men dette er frafalt i denne omgang - særlig med tanke på å sikre at fortetningspotensial i sentrum kan realiseres uten ”lekkasjer” til sentrumsnære utbyggingsområder.

Det legges til rette for fortetting i eksisterende boligområder gjennom planbestemmelser og gjennom føringer lagt for utvikling i sentrumskjernen.

Initiativ og innspill i planprosessen viser at en vesentlig del av fortetningspotensialet er knyttet til transformasjonsområder, der tendensen er omforming fra næring som hovedformål til boliger.

For perioden utover 2024 anbefaler legger samfunnsdelen til grunn at ”nye boligutbyggingsområder i en 40-årsperiode anbefales lagt vest og sørvest for sentrum” (overordnede mål og prinsipper, pkt. 6).

I kommunedelplan for sentrum foreslås dermed følgende framtidige byggeområder for boligbebyggelse som hovedformål:

Griniskogen nordvest:	6 daa (igangsatt regulering - fortetting)
Grini barnehage:	4 daa (igangsatt regulering - transformasjon)
Tunveien:	14 daa (igangsatt regulering - transformasjon)
Essen gartneri:	28 daa (igangsatt regulering - transformasjon)
Nordisk dekkimport AS:	25 daa (transformasjon)

I tillegg er Tronstad og Vestlia videreført som framtidige byggeområder, slik det er vist i gjeldende kommuneplan.

For de fire førstnevnte områder er det igangsatt regulering etter behandling av oppstart i komité for miljø, plan og teknikk. Eiendommen Nordisk Dekkimport AS (Sagtomta) er et sentrumsnært, bebygd areal som i gjeldende kommuneplan er vist som næringsformål. Nordisk dekkimport AS huser arealkrevende næring og ligger rett nord for kommunikasjonsknutepunktet Spydeberg stasjon. Arealets plassering gjør dette velegnet som transformasjonsområde til boligformål, alternativt bolig i kombinasjon med andre formål.

I planarbeidet har også Griniveien 23 – Ungdomssenteret, som i dag er vist som allmennyttig formål i kommuneplan, vært vurdert som framtidig byggeområde boligbebyggelse. Dette arealet, som utgjør ca 4 daa, ligger inne i et boligområde i umiddelbar nærhet til stadionanlegg og Stasjonsgata. Det er i denne omgang ikke konkludert med slik formålsendring. I tillegg til fortetningspotensial for boliger, har arealet også en gunstig plassering med tanke på offentlig og privat tjenesteyting, der det ligger i aksene mellom Spydeberg ungdomsskole og Grinitun bo- og behandlingssenter.

Arealbehov - næringsbebyggelse

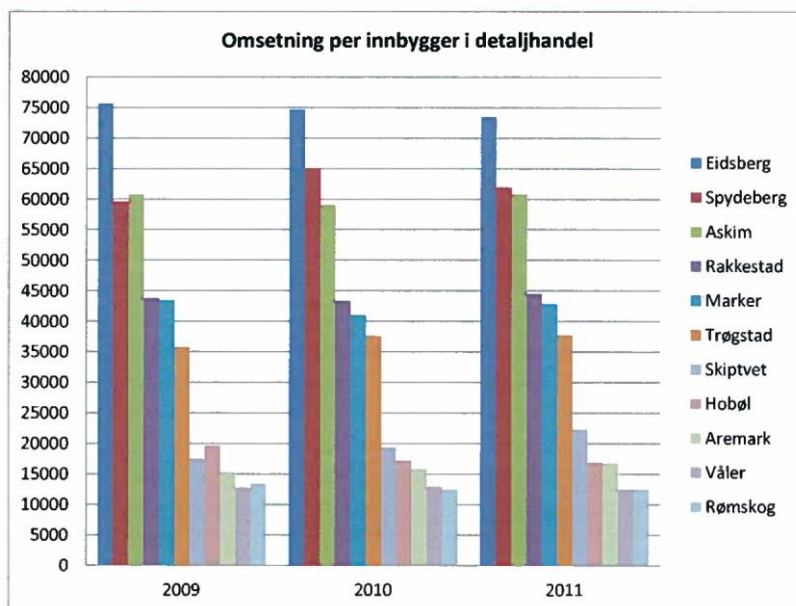
Sentrumskjernen

For å styrke et levende sentrum vektlegger kommunedelplanen i hovedsak næringsutvikling i sentrumskjernen, særlig med tanke på sentrumsrelaterte virksomheter som forretninger og tjenesteyting. Dette grepet er også en viktig del av visjonen om småbyen, eller bygdebyen, Spydeberg, der man gjennom fortetting og transformasjon - samt samling av sentrumsrelaterte funksjoner - kan bygge opp et robust og bærekraftig småbysamfunn.

Handelsstedet Spydeberg

Tettstedet Spydeberg har vokst fram rundt en sentral plassering mellom jernbane og europavei, der tilreisende historisk sett har utgjort en viktig del av tettstedets kundegrunnlag. Spydeberg har dermed bygd opp et handelsomland som strekker seg ut over kommunens grenser. I første rekke inngår deler av nabokommunene Hobøl og Skiptvet i tettstedets handelsomland, i tillegg utgjør kommunens mange fritidsboliger en vesentlig del av kundegrunnlaget for virksomheter i Spydeberg sentrum.

Spydeberg betydning som handelssentrum underbygges i SSBs varehandelstatistikk for 2011 (se illustrasjon under), som viser at Spydeberg har en omsetning per innbygger i detaljhandel på kr 62 013. I Indre Østfold er det bare Eidsberg som har høyere omsetning (kr 73 478). Askim har en omsetning på kr 60 831, så å si lik Spydeberg. Disse tre kommunene utgjør et klart toppsjikt i regionen hva varehandelomsetning angår, til sammenligning er omsetningstallene for Hobøl og Skiptvet henholdsvis kr 16 955 og kr 22 383. Statistikk for 2009 og 2010 viser det samme bildet, med kun små variasjoner.



Posisjonen som handelssentrum over tid har medført at det i sentrumskjernen i Spydeberg i dag er 9-10 000 m² bruksareal knyttet til varehandel, i henhold til opplysninger fra lokal handelsstand.

Forholdet til Rikspolitisk bestemmelse (RPB) og kjøpesenterbestemmelse i fylkesplan

Det er i § 3 i Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre av 27. juni 2008 slått fast at kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelsplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner.

For områder som ikke omfattes av slik plan, er det ikke tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et samlet bruksareal på mer enn 3000 m².

I gjeldende fylkesplan følges denne rikspolitiske bestemmelsen opp gjennom § 5.9 *Kjøpesenterbestemmelse* i retningslinjer for energi og arealbruk. Kjøpesenter defineres her som «detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskompleks som etableres, drives eller framstår som en enhet. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område. I § 5.9.5 slås det fast at kjøpesentra kan etableres i bysentrene (Halden, Sarpsborg, Fredrikstad, Moss, Mysen og Askim). Spydeberg er i gjeldende fylkesplan definert som *områdesenter*. Slik det framgår at tidligere avsnitt, har Spydeberg allerede et omfang av varehandel som ikke samsvarer med gjeldende fylkesplan.

Dette er en problemstilling som gjelder flere tettsteder i Østfold, og Østfold fylkeskommune har gjennom vedtak i Fylkesutvalget (FU) 15. mars 2012 behandlet sak om behov for differensiering av retningslinjene for å møte den aktuelle utviklingen i viktige sentra utenom de seks byene. I sitt vedtak besluttet FU at revisjon av fylkesplanens retningslinjer om kjøpesentra skal vurderes i forbindelse med regional planstrategi, som ble sendt på høring 19. april 2012. Bruk av bindende regional planbestemmelse skal også vurderes. FU vedtok i tillegg midlertidige retningslinjer som skal legges til grunn inntil revisjon er gjennomført.

De midlertidige retningslinjer åpner for handelsvirksomhet ut over 3000 m² i områdesentrene i fylkesplanen dersom slik utbygging åpenbart vil være i samsvar med fylkesplanens hovedmålsettinger og formålet i rikspolitisk bestemmelse. Av RPB § 1 framgår det at hensikten med den rikspolitiske bestemmelsen er «å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil». Det langsiktige målet med bestemmelsen er en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrensning av klimagassutslipp. Dette er sammenfallende med sentrale målsetninger i fylkesplanen.

Hovedgrepet i forslag til kommunedelplan for sentrum – arealdelen er nettopp å styrke det eksisterende sentrum gjennom fortetting, transformasjon og samling av sentrumsrelaterte funksjoner i sentrumskjernen. Ikke minst gjelder dette varehandel. Dette framgår blant annet av forslag til planbestemmelser, der det heter at «nye virksomheter knyttet til forretningsdrift skal fortrinnsvis legges innenfor sentrumskjernen» samt at «i de tilfeller hvor forretningsvirksomheter ønsker å etablere seg utenfor sentrumskjernen, skal det dokumenteres at plassering innenfor sentrumskjernen er utredet». For areal tett på sentrumskjernen tillates ikke etablering av forretningsdrift, jf. forslag til planbestemmelser § 2.2.2, selv der gjeldende reguleringsplaner åpner for dette.

Forslaget til kommunedelplan for sentrum vil dermed innebære en fortetting og motvirke spredning av handelsarealene, og planforslaget må anses å være i samsvar med formål i RPB og hovedmålsettinger i fylkesplan.

Spydeberg kommune har over lengre tid vært en kommune med stor tilflytting, og med tilsvarende pågang fra eiendomsutvikelingsinteresser. I fylkesplanens retningslinjer § 5.1 *Senterstruktur og lokalsamfunn* defineres som by- og regionsenter tettsteder/byer med minimum 5000 innbyggere. Spydeberg og Knapstad, som SSB definerer som ett tettsted, har i dag ca 5100 innbyggere, av disse bor ca 4000 i Spydeberg sentrum. Spydeberg-Knapstad har dermed en størrelse som faller inn under fylkesplanens egen by-definisjon. Begrepet områdesenter, slik det anvendes i fylkesplanen, kan da bli mindre hensiktsmessig i forhold til

Spydebergs utvikling. Disse forhold er viktig å drøfte nærmere i forbindelse med revisjon av fylkesplanens retningslinjer.

Det er viktig at Spydeberg kommune får en langsiktig og robust kommunedelplan for sentrum som evner å forholde seg til en befolkningsvekst og et tilsvarende økt kundegrunnlag. Dette forhold, sett i sammenheng med Spydebergs historiske posisjon som handelssted, gjør at det er rimelig å åpne for en vekst i varehandel innenfor sentrumskjernen. En slik vekst vil også kunne bidra til å øke Spydeberg kvaliteter som småby. Det anslås at en netto økning av bruksareal knyttet til varehandel på inntil 50 % i forhold til 2012-nivå innen hensynssone H820_1 – *Sentrumskjernen* vil være tilstrekkelig fram til revisjon med fylkesplanens retningslinjer er avsluttet.

Utvikle to etablerte tyngdepunkt

Hovedtilnærming i planen er å samle av forretninger og tjenesteyting i de etablerte tyngdepunktene Myra/TEBO-området og Spydeberg Torg, samt i Stasjonsgata mellom disse tyngdepunktene. Dette søkes oppnådd gjennom fortetting og omforming, ikke gjennom nye utbyggingsområder.

I kommunedelplanens samfunnsdel, under overordnede mål og prinsipper, heter det bl.a.:

- Mot Stasjonsgata må det, i nye bygninger, legges til rette for forretninger/tjenesteyting i første etasje og leiligheter i etasjene over.
- Når nye virksomheter skal etableres bør det alltid vurderes om det er hensiktsmessig og mulig å legge disse innenfor sentrumskjernen.

Det er i reguleringsplan for Løvestad sentrum vest åpnet for etablering av forretningsvirksomhet, i tillegg til boliger, næring og offentlige formål. Dette samsvarer ikke med kommunedelplanens føringer om å konsentrere forretningsvirksomhet i sentrumskjernen for å sikre et levende sentrum, og områdets plassering tett på sentrumskjernen forsterker dette misforholdet. Det foreslås å ikke tillate etablering av nye forretningsvirksomheter i dette området.

Øvrig sentrumssone

Kommunedelplanens samfunnsdel legger i overordnede mål og prinsipper følgende føringer:

- Vi vil legge opp til en gradvis overgang i eksisterende næringsområder til rene næringsområder i midten (Myrer Skog og Hollebøltangen) og kombinasjonsformål med næring og bolig i ytterkantene mot tettstedene Knapstad og Spydeberg.
- Estetikk i næringsområdene er et satsingsområde

For å sikre en helhetlig utvikling i næringsområdene i vest stilles det krav om områdeplan for dette sammenhengende næringsområdet. Dette kommer til uttrykk i en gjennomføringssone med krav om felles planlegging. Gjennom slik områdeplan kan mellom annet muligheter for fortetting avklares og krav til arkitektoniske og visuelle kvaliteter fastsettes. I slik plan vil også eventuelle transformasjonsområder nær tettstedene kunne avdekkes. Del av eiendommen gnr. 8 bnr. 3 – Myrvold inngår i gjennomføringssonen. Dette arealet på ca 16 daa er vist som LNF-område i gjeldende kommuneplan, og består hovedsaklig av dyrket mark.

For å etablere et sammenhengende næringsområde foreslås formålsendring for Løvestad nordvest - del av eiendommen gnr. 9 bnr. 1. Arealet, som utgjør 62 daa, er vist som LNF-område i gjeldende kommuneplan og består hovedsaklig av dyrket mark (se egen

konsekvensutredning). Gjennomføringssonen omfatter ikke Hollebøltangen i Hobøl kommune, men det vil være naturlig med nær dialog med Hobøl i denne prosessen, da Hollebøltangen vil framstå som en del av det sammenhengende næringsområdet.

Det er i planarbeidet, etter innspill, vurdert om framtidige utbyggingsarealer for bolig og næring ved Glomma (Dalen) kan innlemmes i kommunedelplanen, slik planprogrammet åpner for. Det er ikke åpnet for slike utbyggingsarealer, blant annet fordi utbyggings- og fortetningspotensial knyttet til området Løvestad-Myrer Skog bør realiseres før nye utbyggingsområder for næring åpnes. Det samme gjelder boliger, der fortetting i eksisterende boligområder og i sentrumskjernen prioriteres foran nye utbyggingsområder. Utbygging i dette området vil komme innenfor 100-metersbeltet langs vassdrag, jf. Plan- og bygningsloven § 1-8.

En eventuell rasteplass ved Smaalenene bru vil kreve ny regulering, men vil høyst sannsynlig være mulig uten å avsette nye utbyggingsområder i kommunedelplanens arealdel. Landskapsrommet ved Glomma og Smaalenene bru er kvaliteter som taler for en rasteplass, og utbygging av bolig- og næringsområder her kan svekke argumentasjonen for rasteplass i området.

Arealbehov – offentlige bygg og anlegg

Det er i denne plan ikke lagt inn framtidige utbyggingsområder for offentlige bygg og anlegg utover Lundsjordet (115 daa), som ligger inne i gjeldende kommuneplan. Det har i planarbeidet vært drøftet å ta deler av Løken-jordene i bruk til slike formål, særlig knyttet til eldreomsorg og eldreboliger. Argumentet for slik bruk er blant annet nærhet til Grinitun.

Da videre utvikling av Grinitun ikke er avklart, er det for tidlig å konkludere med nytt utbyggingsområde på Løken-jordene. I en slik vurdering må det også tas stilling til om Lundsjordet skal opprettholdes som en reserve for framtidig utbygging av offentlige tjenesteyting. Det foreslås at dette utredes nærmere med tanke på endelig vedtak i forbindelse med rullering av kommuneplan.

Hovin skole er i plan vist som formål offentlige eller privat tjenesteyting, som tilsvarer formål i gjeldende kommuneplan. Med en boligvekst gjennom fortetting i sentrum generelt og sentrumskjernen spesielt, anses det som viktig å beholde sentrumsnære skoler.

Det er igangsatt regulering for Sanitetens Hus for å tilrettelegge for bolig og offentlig eller privat tjenesteyting, med tanke på salg av eiendommen, jf. saks nr K-019/11. I planarbeidet er det i arbeidsgrupper kommet innspill om bruk av Sanitetens Hus som ungdomshus, alternativt oppgaver knyttet til folkehelse, noe som vil være i samsvar med bygningens historie. Offentlig eller privat tjenesteyting er vist som hovedformål i kommunedelplanen.

Veier og trafikkareal

I kommunedelplanens samfunnsdel slås det fast at trafikken fortsatt vil ledes gjennom sentrum. En eventuell utfasing av næringsvirksomhet nord for stasjonen vil kunne medføre en reduksjon i tungtrafikk i Stasjonsgata.

I samfunnsdelen heter også at ”ombygging av Myra-krysset vil vurderes” og at det ”vil også vurderes løsninger som leder mer trafikk ut av boligområdene og direkte ut på fylkesvei 128 (nedgradert E-18)”. Begge disse forholdene er nærmere drøftet i et senere avsnitt om sentrumskjernen, det samme er eventuell flytting av busstasjon.

For øvrig foreslås ingen endringer i vei- og trafikkareal. Gjeldende parkeringsvedtekter foreslås vurdert og erstattet av generelle bestemmelser i forbindelse med neste rullering av kommuneplan, jf. plan- og bygningsloven § 11-9, nummer 5.

Grønnstruktur

Gang- og sykkelveier/turdrag

Gode gang- og/eller sykkelveier mellom boligområdene til barnehager og skoler, inn mot sentrumskjernen og ut i turområdene stimulerer til mindre bilbruk og mer fysisk aktivitet. Dette er viktig også i et folkehelseperspektiv. Med en etablert grønnstruktur, godt utbygd turveinett og korte avstander er Spydeberg vel tilrettelagt for gående og syklister.

Kommunedelplanen tar sikte på å videreføre sentrums grønne og frodige preg, samt styrke allmennhetens tilgang til disse områdene. Eksisterende gang- og sykkelveinett i sentrumssonen foreslås bygget ut, det samme gjelder eksisterende turveinett. Opprettholdelse av grønnstruktur i sentrum vil også bidra til bedre håndtering av overvann, en problematikk som vil kunne øke ved økt fortetting.

I plan er det inntegnet ny gang- og sykkelvei fra undergang ved Lund vest til Nordmyrstubben. Denne knytter seg an til turdrag gjennom bebyggelsen på Løvestad-jordene opp mot Hylliåsen. Ny gang- og sykkelvei anlegges mellom Hyllibekken og stadionområdet ved Spydeberg torg for å få en bedre tverrforbindelse i sentrumskjernen. Også tidligere vedtatt gang- og sykkelvei langs Wilses vei til Solsiden barnehage er tegnet inn i plankartet.

Samfunnsdelen understreker behovet for å knytte tettstedene Spydeberg og Knapstad sammen med blant annet gang- og sykkelveier. Slik gang- og sykkelvei er lagt langs fv 208 - Knapstadveien forbi næringsområdene Løvestad og Myrer skog til kommunegrense mot Hobøl. Turdrag langs jernbanesporet fra Tue til kommunegrense mot Hobøl er også i planen. Øvrige nye turdrag i plan utenfor sentrumskjernen er fra Grååsen til Høgda, fra Vardås-løypa til Vollene/rv 122 og fra Vollene under E-18 til Spydeberg skole.

I sentrumskjernens umiddelbare nærhet etableres nytt turdrag fra Sanitetens Hus/ ungdomsskolen gjennom stadionanlegget til Allaktivitetshuset. Det etableres også en undergang for gående og syklister under jernbanesporet ved Hyllibekken for å knytte eksisterende turdrag langs Hyllibekken sammen med området nord for stasjonen og utfartsterrenget i Hylliåsen.

For å kunne sikre videreføring av turdrag langs Hyllibekken er det gjort mindre justeringer i friområder langs vassdraget.

Tilgjengelighet

Kommunedelplanen viderefører kommuneplanens bestemmelse om at prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved all planlegging, bygging og opparbeiding, jf. planbestemmelsene § 1.4.1. Også i planens overordnede mål og prinsipper, slik de framgår av samfunnsdelen (pkt. 13, side 14), understrekes oppfyllelse av krav til universell tilrettelegging i alle offentlige bygg.

LNF-områder

Hovedfokus i kommunedelplan for sentrum er fortetting og omforming av allerede bebygde arealer, dette innebærer at områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål i forholdsvis liten grad blir berørt. I planperioden 2012-2024 er framtidig byggeområde boligbebyggelse brutto redusert med ca 340 daa i forhold til gjeldende kommuneplan, i og med at Eikebergåsen er tatt ut. Dette arealet ligger som LNF-område i dag.

Foreslåtte framtidige utbyggingsområder i LNF-område utgjør 62 daa, det innebærer netto reduksjon av berørte areal i LNF-område i forhold til gjeldende kommuneplan på 278 daa. Se for øvrig avsnitt, konsekvensutredninger.

Det er i plan vist formålsendring for eiendommen gnr. 8 bnr. 7 – Bjørgetun, som ligger like vest av hensynssone – vilttrekk. Denne eiendommen er i gjeldende kommuneplan vist som byggeområde bolig. Nærheten til vilttrekket gjør at det er ønskelig at denne eiendommen inngår i LNF-område som spredt boligbebyggelse. Tilsvarende boligeiendommer i sentrumssonen er vist som del av LNF-område, og en videre utbygging i form av fortetting, slik formål boligbebyggelse åpner for, er ikke ønskelig i dette området.

Sentrumskjernen – navet i Spydebergs stedsutvikling

Sentrumskjernen er i planen definert som egen gjennomføringssone – omforming. Plangrepene i dette området er sentrale virkemiddel for å sikre en helhetlig og langsiktig utvikling av tettstedet Spydeberg.

Store deler av sentrumskjernen er vist som sentrumsformål, et formål som åpner for kombinasjon av flere sentrumsrelaterte funksjoner - bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Det åpnes i bestemmelser til plan for høyere grad av fortetting enn i dag, i planens samfunnsdel heter det at ”særlig høy fortetting vil skje i sentrumskjernen”. Samtidig peker samfunnsdelen på at ”fortetting vil gjøres ved å ta vare på de kvalitetene vi har som gir sentrum identitet, samtidig som det vil legges opp til at ny bebyggelse i sentrum bør kunne være opp mot 4-5 etasjer. Bebyggelsen utformes slik at den bidrar med nye kvaliteter og samtidig understreker sentrums særpreg”.

Gjennom planarbeidet har det avtegnet seg et hovedgrep for videre utvikling i sentrumskjernen, der sentrale målsettinger er å beholde stedets særpreg, styrke Stasjonsgata som viktigste byrom og legge til rette for økt aktivitet i sentrum. Denne strategien baseres på konklusjoner i et arbeidsseminar i november 2011, og oppsummerende skisser fra seminaret følger vedlagt som illustrasjoner (se side 13).

I dette plangrepet framstår Stasjonsgata som tettstedets hovednerve, som binder sammen tre sentrale områder i sentrumskjernen: Myra/TEBO-området, Spydeberg Torg og Stasjonsområdet. Tiltakene som foreslås i det følgende, vil i noen grad være nedfelt i plankart og bestemmelser, andre er å anse som føringer for videre planarbeid gjennom områdeplan og detaljregulering.

I *TEBO/Myra-området* foreslås nåværende fylkesvei 128 (tidligere E-18) nedgradert og ombygd fra motorvei til gate fra Esso-stasjonen i øst til Hyllibekken i vest. Etablering av slik gate vil tydeliggjøre for tilreisende at en kommer til stedet Spydeberg og ikke bare kjører forbi, slik tilfelle er i dag.

Ved ombygging til gate kan bebyggelsen trekkes nærmere gata både på nord- og sørsiden, og det kan legges til rette for bedre kryssing for gående og syklende. Ved nedgradering til gate kan det også etableres flere avkjørsler fra fv 128. I arbeidsseminarets skisse foreslås etablert en rundkjøring like vest av Hyllibekken, slik at nåværende kryss Nordmyrveien-Stasjonsgata avlastes for trafikk. Dette vil bli en ny avkjørsel til Løvestad-jordene, der det ligger både boliger, næringsbygg og barnehage. Det foreslås også rundkjøring ved bensinstasjonen. Disse rundkjøringene markerer endepunktene på den nye gata. Utforming av disse punktene blir viktige, for de vil framstå som inngangsportene til Spydeberg.

Alternativt kan en rundkjøring i krysset Fv 128-Lundsveien fylle tilsvarende funksjoner - både i trafikkavvikling og som inngangsport - som en rundkjøring ved Hyllibekken.

I høring av planforslaget uttaler Statens vegvesen at fv. 128 ikke kan gis en gateprofil slik vegnormalene definerer det. Kommunen anser at endelig utforming av veien først vil bli avklart gjennom regulering, og kommunen vil fastholde ambisjonen om nedgradering av motorveien som del av en stedsutviklingsstrategi.

Kirkeveien vurderes igjen koblet til Myra-krysset, men da som gang- og sykkelvei.

For å styrke tilknytningen til Stasjonsgata foreslås å flytte busstasjonen østover på TEBO-området, slik at nåværende oppstillingsareal langs Stasjonsgata kan bebygges. En mulig plassering av bussholdeplassene er langs Wilses vei. Henning og Petter Solbergs plass i øst foreslås benyttet til parkering. TEBO-området er i dag regulert til næring, ved å endre dette til framtidig sentrumsformål åpnes det for flere funksjoner, som boliger i form av leiligheter.

I områdets vestre del, mellom Stasjonsgata og Hyllibekken, er det underdekning på parkeringskapasitet. Dette kan avhjelpest ved å flytte Spydebergs tusenårssted fra Nesparken, som i dag er lite brukt, og reetablere dette i nærmere tilknytning til Stasjonsgata og Myrakrysset - fortrinnsvis i området mellom Stasjonsgata og TEBO-senteret (juletreplassen). I områderegulering bør det vurderes om hele eller deler av nåværende Nesparken kan bebygges dersom parkeringsbehov kan dekkes gjennom parkeringshus eller kjeller. God utforming av eventuell bebyggelse her vil være viktig, da denne vil ligge eksponert til ved innkjøringen til sentrumskjernen. Eventuelle tiltak i Hyllibekken, som vannspeil eller lignende, vil også framstå som del av porten til Spydeberg sentrum.

Det er i plan stilt krav til felles planlegging i Myra/TEBO-området i form av områdeplan, se hensynssone H-810_3. I slik områdeplan vil nærmere definerte formål, trafikkareal, høydebestemmelser, byggegrenser og grad av utnytting nærmere fastsettes. Det vil også være naturlig å vurdere bevaring av tidstypiske enkeltbygg i området, som Knapås-bygget, Sørheim og Lystun.

Området rundt *Spydeberg Torg* er sentrums andre handelstygdepunkt. En god utvikling i dette området har stor betydning, ikke minst for sikre liv og aktivitet i hele Stasjonsgata. Området ligger også på Stasjonsgatas høyeste punkt, en helt sentral plassering i gateløpet. For å få en helhetlig utvikling i området, er det viktig å se Spydeberg Torg-området og østsiden av Stasjonsgata under ett. For eiendommen Stasjonsgata 13-21 stilles det krav om felles detaljplanlegging, jf. hensynssone H810_2.

Planarbeidet har vist betydningen av å bevare Stasjonsgatas særpreg og karakter mellom Myra/TEBO-området og Spydeberg Torg, dette gjelder spesielt bebyggelsesmønster inn mot selve gateløpet. Planen åpner for at fortetting kan skje bak eksisterende husrekke mot gata. Slik fortetting er gjennomført vest for Spydeberg torg, med boligblokker ned mot

Hyllibekken. Det vil ved slik fortetting kunne vurderes byggehøyder inntil 4-5 etasjer for boligbebyggelse, dette fastsettes endelig i reguleringsplan.

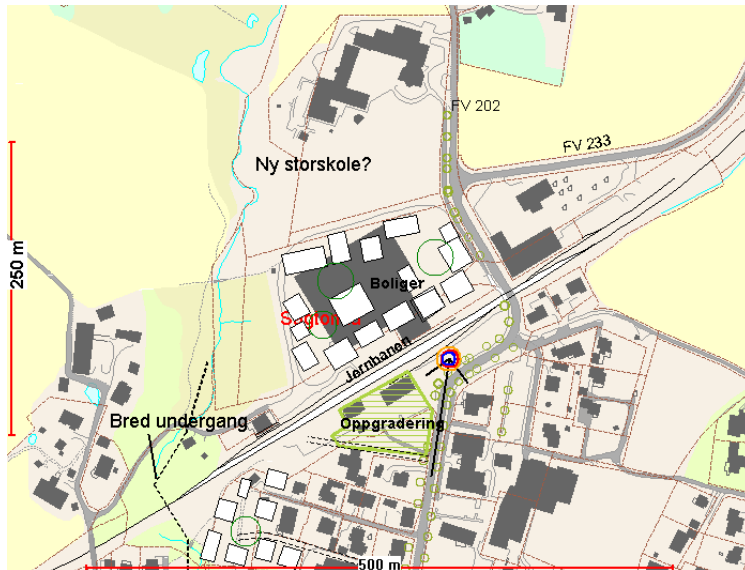
Utforming av bebyggelsen ved selve Spydeberg Torg, herunder Telehuset og eventuell utbygging av dette, vil i mindre grad være bundet av bebyggelsesmønster i Stasjonsgata mellom Spydeberg Torg og Myra/TEBO-området.

For bedre å knytte grøntdragene Hyllibekken og stadionområdet bedre sammen, etableres det en gang- og sykkelforbindelse på tvers i dette område.

Stasjonsområdet utgjør avslutningen på Stasjonsgata, i tillegg er dette et viktig kommunikasjonsknutepunkt. Rett nord for stasjonen ligger i dag Nordisk Dekkimport AS, dette arealet er i plan pekt på som en viktig sentrumsnært transformasjonsområde. Arealet er i plan foreslått som framtidig byggeområde med boligbebyggelse som hovedformål.

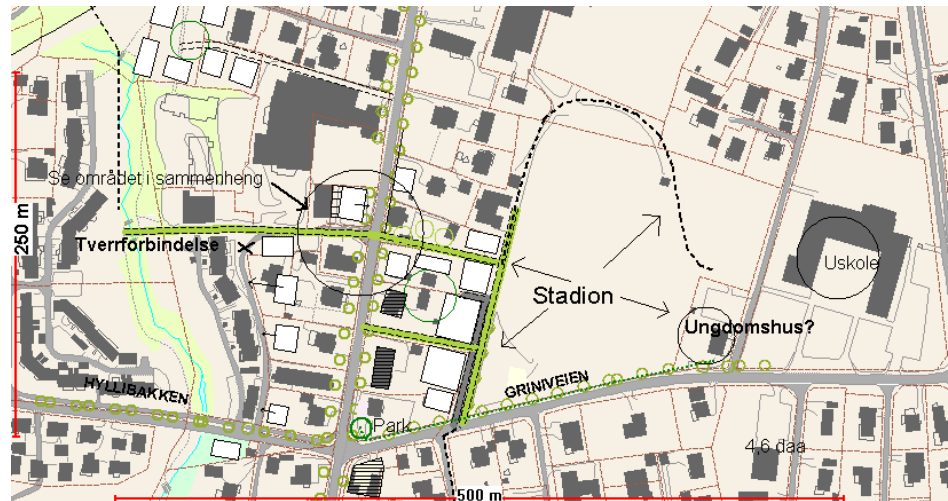
Stasjonsparken foreslås oppgradert i samfunnsdelen, dette kan iverksettes innenfor nåværende formål i området. I den forbindelse bør det vurderes å etablere parkeringskjeller under parkområdet.

Planen viser en ny undergang for gående og syklister under jernbanesporet ved Hyllibekken. En slik undergang vil kunne knytte området nord for stasjonen og utfartsterrenget i Hylliåsen nærmere sentrum.



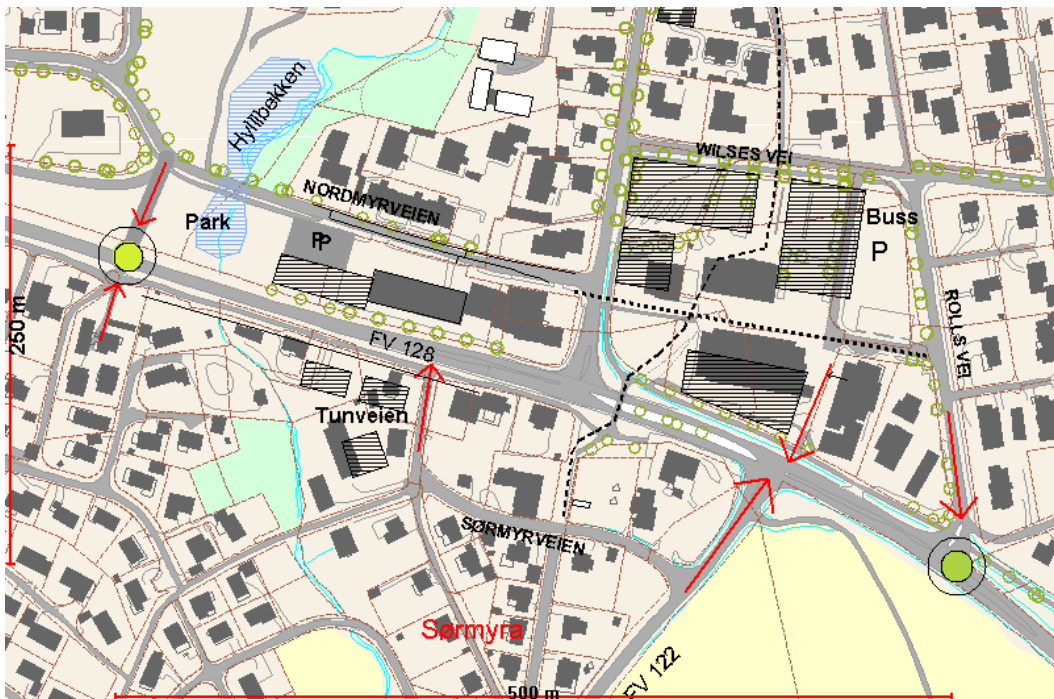
*Stasjons-
området*

*Idéskisse
fra arbeids-
seminar
(ikke
bindende)*



*Spydeberg
Torg*

*Idéskisse
fra arbeids-
seminar
(ikke bindende)*



*Myra/TEBO-
området*

*Idéskisse
fra arbeids-
seminar
(ikke
bindende)*

Konsekvensvurdering - helheten av kommunedelplanens arealdel

Forslaget til arealdel er i samsvar med nasjonale og regionale føringer som omgir kommunedelplanarbeidet. Da framtidig utvikling i hovedsak er knyttet til fortetting og transformasjon med liten grad av nye utbyggingsområder, innebærer dette at naturressurser, natur og landskap i liten grad berøres. Planforslaget antas å medvirke til en reduksjon i energibruk gjennom fortetting, kortere transportavstander og tilrettelegging for gående og syklende. En gjennomgående grønnstruktur og et godt utbygd tur-, gang- og sykkelveinett bidrar også til økte muligheter for rekreasjon, styrket folkehelse og økt trivsel.

Planforslaget antas også å bidra til å styrke småbyen – eller bygdebyen - Spydeberg gjennom vektlegging av næringsutvikling i sentrumskjernen, særlig med tanke på sentrumsrelaterte virksomheter som forretninger og tjenesteyting. Dette grepet med samling av sentrumsrelaterte funksjoner samt samling av sentrumsrelaterte funksjoner - kan bygge opp et robust og bærekraftig småbysamfunn. Økningen i bruksareal knyttet til handelsvirksomhet som planen åpner for, antas ikke å være til hinder for utvikling av bysentra slik de framkommer i fylkesplanen.

Netto reduksjon av LNF-områder berørt av framtidig utbygging er 278 daa i forhold til gjeldende kommuneplan. Eikebergåsen med ca 340 daa (vesentlig ikke dyrket/dyrkbar mark) tas ut, mens Løvestad nordvest (ca 62 daa dyrket mark) og Griniskogen nordvest (ca 6 daa ikke dyrket/dyrkbar mark) tas inn. Det er i denne plan gjort konsekvensutredning for nytt utbyggingsområde på Løvestad nordvest. For foreslått framtidig byggeområde boliger på Griniskogen nordvest (6 daa) vil det bli utført konsekvensutredning på kommuneplannivå i forbindelse med igangsatt reguleringsarbeid.

Planforslaget innebærer heller ikke svekkelse av beredskap og samfunnssikkerhet. Kommunen ser imidlertid utfordringer knyttet til økt fortetting og håndtering av regn- og flomovervann. Lokal disponering av overflatevann og arealer til sikker bortledning av flomvann vil være gode virkemidler for å redusere rask avrenning og forebygge skader og forurensning.

Konsekvensutredning – nye byggeområder

Byggeområde for næringsbebyggelse, Løvestad nordvest (del av gnr. 9 bnr. 1)

Løvestad nordvest ligger som en trekant på 62 daa omrutt av regulerte arealer for industri/næring i sør, øst (Løvestad) og vest (Hollebøltangen, Hobøl kommune) og med jernbanen i nord. For å etablere et sammenhengende næringsområde fra Løvestad til Myrer skog foreslås det derfor endret arealbruk fra LNF-område til byggeområde næringsbebyggelse.

Det foreslåtte området ligger i direkte tilknytning til eksisterende infrastruktur. Arealet har vært konsekvensutredet tidligere i forbindelse med forrige kommuneplan. Rammebetingelser samt de faktiske forhold er så å si uendret, med unntak av tilstøtende areal på Hollebøltangen er ferdig regulert.

Det har i planarbeidet vært vurdert alternative plasseringer av slikt byggeområde (Dalen, ved E-18/Smaalenene bru).

Konsekvensutredning er gjort ifølge forskrift om konsekvensutredninger av 1. april 2005.

TEMA	Vurdering	Konfliktgrad A-C
Regionale planer	Ikke konflikt	A
Kommunale planer	Ikke konflikt	A
Jord- og skogvern	Området er god jordbruksjord, og flatt. Det er et relativt stort areal som lett kan driftes med dagens maskiner. Nedbygging er i sterk konflikt med et tiltagende behov for å sikre jordvern.	C
Vassdragsvern	Ikke konflikt	A
Biologisk mangfold/ vilt	Det har vært kjente villtrekk i området, men registreringer viser at viltet i stor grad benytter annen trasé, som båndlagt sone for villtrekk. Ikke konflikt.	A
Transportmønster/ tilgjengelighet; motorisert og fysisk bevegelse	Ikke endret transportmønster. God atkomst fra gammel E18, nå riksvei.	A
Forurensning/ støy	Ikke negative konsekvenser.	A
Kulturminner Kulturlandskap Grønnstruktur Estetikk	Ikke konflikt	A
Friluftsliv	Ikke konflikt	A
Barn og unges interesser	Ikke konflikt	A
Grunnforhold; ras- eller flomutsatt	Ikke kjente forekomster av kvikkleire eller annen usikker byggegrunn. Grunnundersøkelser må gjøres i forbindelse med regulering.	A

Nullalternativet: Nedbygging er i sterk konflikt med et tiltagende behov for å styrke jordvernet, og arealet forblir LNF-område.

Oppsummering: Resultatet er 10 A og 1 C. Området er svært godt egnet til formålet og tas med.