



PLANINITIATIV

Utarbeidet: 12.03.2024

Sist revidert: Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.

Reguleringsendring for Reguleringsplan for Søndre Mysen gård

Forslagstiller

Navn/firma:	Søndre Mysen Bolig AS	Org.nr.: 931041754
Kontaktperson:	Helge Lars Berger	
Adresse:	Bergerveien 94, 1878 HÆRLAND	
E-post:	Helge.berger@amror.no	
Telefon:	99282710	

Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	Ark Ama AS	Org.nr.: 982 534 860
Kontaktperson:	Skule Marstein	
Adresse:	Ordfører Voldens vei 9, 1850 MYSEN	
E-post:	sm@arkama.no	
Telefon:	48 07 67 81	

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1 – Krav til planinitiativet:

a) formål med planen	Reguleringsendringen tar sikte på å redusere kjørearealer innenfor planområdet og bedre tilpasse kjørearealene etter krav fra renovatør m.fl. Dette medfører også behov for å justere avkjørsel syd for eksisterende låve. Endringen omfatter også mindre justeringer av avgrensning av parsellhage og lekeplass, slik at disse blir tilpasset foreliggende skisseprosjekt. Vi ønsker også å plassere lekeplassen sentralt i parsellhagen slik at denne vil fungere som et sentralt samlingspunkt både for boligene innenfor planområdet, men også for brukere av parsellhagen. Vi ønsker videre å endre turvegen, som er regulert inn som eget formål i gjeldende plan, og erstatte denne med egne reguleringsbestemmelser. Dette tillater en mer fleksibel og bedre plassering av gangveien, uten å gå på bekostning av funksjonen.
----------------------	---



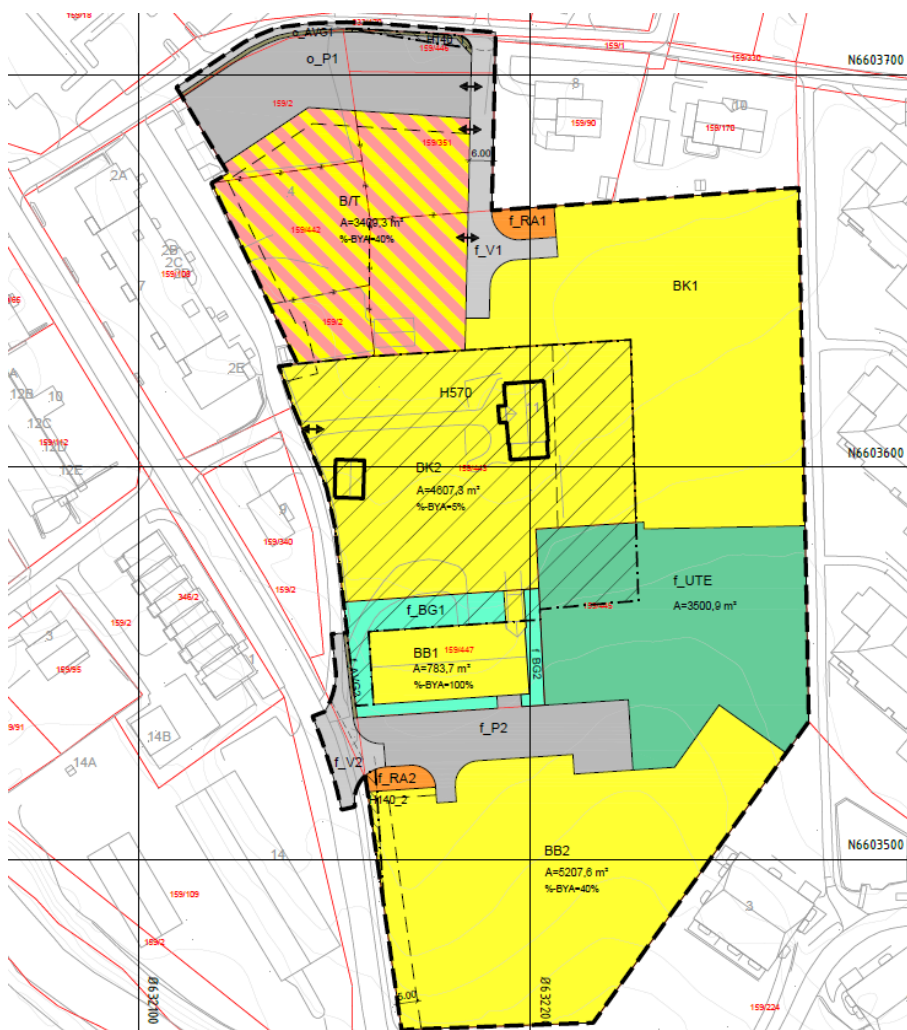
- b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Reguleringsendringen omfatter detaljreguleringsplan for Søndre Mysen gård og følger i all hovedsak planavgrensningen fra denne. Vi ønsker imidlertid en noe endret avkjørsel sør for låven og planavgrensningen er foreslått justert noe for å inkludere denne.

Planendringen omfatter eiendommene;

346/2 Kommunalt vegareal
159/445 Hovedeiendom
159/447 Låven på Søndre Mysen gård
159/443 Søndre Mysen gård
159/2 Kommunalt vegareal, parkering mm.
159/442 Privat grunneiendom
159/351 Privat grunneiendom
332/170 Kommunalt vegareal

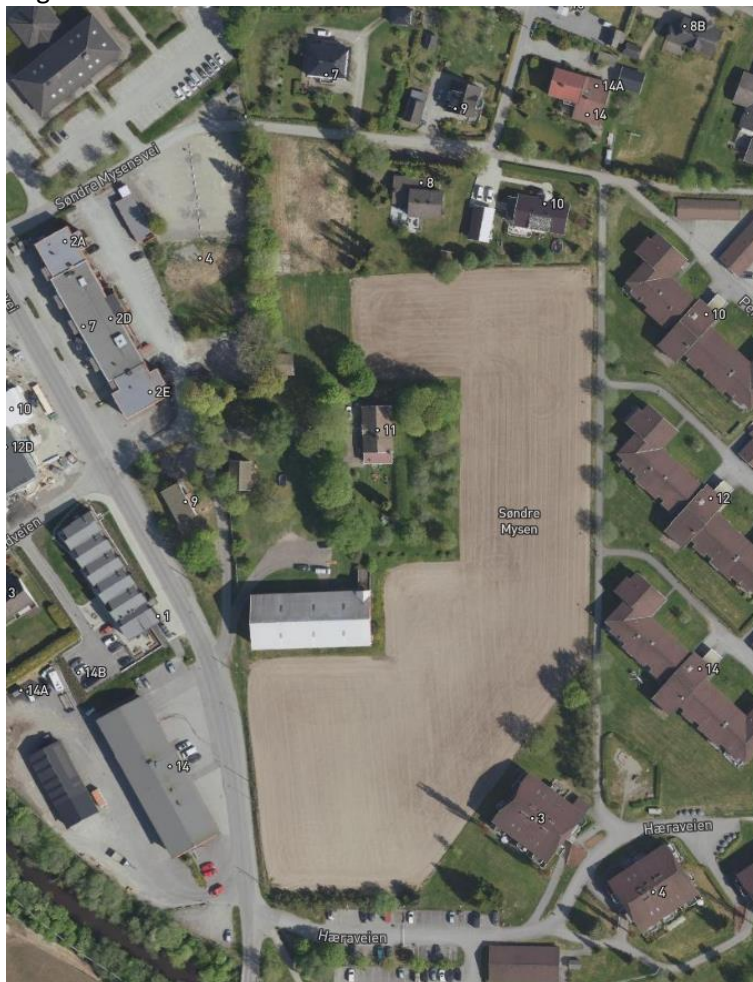
Planområdet er på omtrent 26,7 daa og omfatter Søndre Mysen gård, jordene rundt Søndre Mysen gård i sør og øst samt ubebygde grunneiendommer og kommunale parkeringsarealer nord for gården.



Reguleringskisse av endret plan.



Planområdet omfatter tunet på Søndre Mysen gård og jordene rundt denne. Innenfor planområdet, på sørsiden av Søndre Mysens vei, ligger også deler av kommunalt parkeringsareal til Hegglin. Planområdet faller svakt fra Søndre Mysens vei i nord til Mysenelva i sør. Det er enkelte store eksisterende trær i tilknytning til tunet ved Søndre Mysen gård. Disse ligger hovedsakelig innenfor egen hensynssone i planen, øst for hovedhuset. Det går i dag en trerekke fra Søndre Mysens vei og sør til gårdstunet.



Flyfoto av planområdet.



- c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Reguleringsplanen legger opp til bevaring av hovedhuset og stabburet på Søndre Mysen gård. Låven tillates ombygget/endret til boliger, med parke-ring i sokkel.



Tidlig 3D-visualisering av planlagt bebyggelse – fugleperspektiv fra sør

På jordene sør og øst for gårdstunet er det planlagt konsentrert småhus-bebyggelse i form av 4mannsboliger, 2mannsboliger og rekkehus. Bebyggelsen er organisert rundt felles uteoppholdsarealer/ «tun» som gis forskjellig utforming og innhold.



Tidlig 3D-visualisering av planlagt bebyggelse – felt B2



Tidlig 3D-visualisering av planlagt bebyggelse – felt B1



Tidlig 3D-visualisering av planlagt bebyggelse – felt BKB

På arealene nord for gårdstunet er det planlagt 3 små punktblokker på inntil 4 etasjer. Parkeringskjeller er lagt delvis under bebyggelsen. Det legges opp til varierte leilighetsstørrelser fra 2romsleiligheter på omtrent 60m² til store toppleiligheter på omtrent 140m².

Planområdet er svakt fallende mot sør og planlagt boligmiks- og plassering gir meget gode solforhold i området.

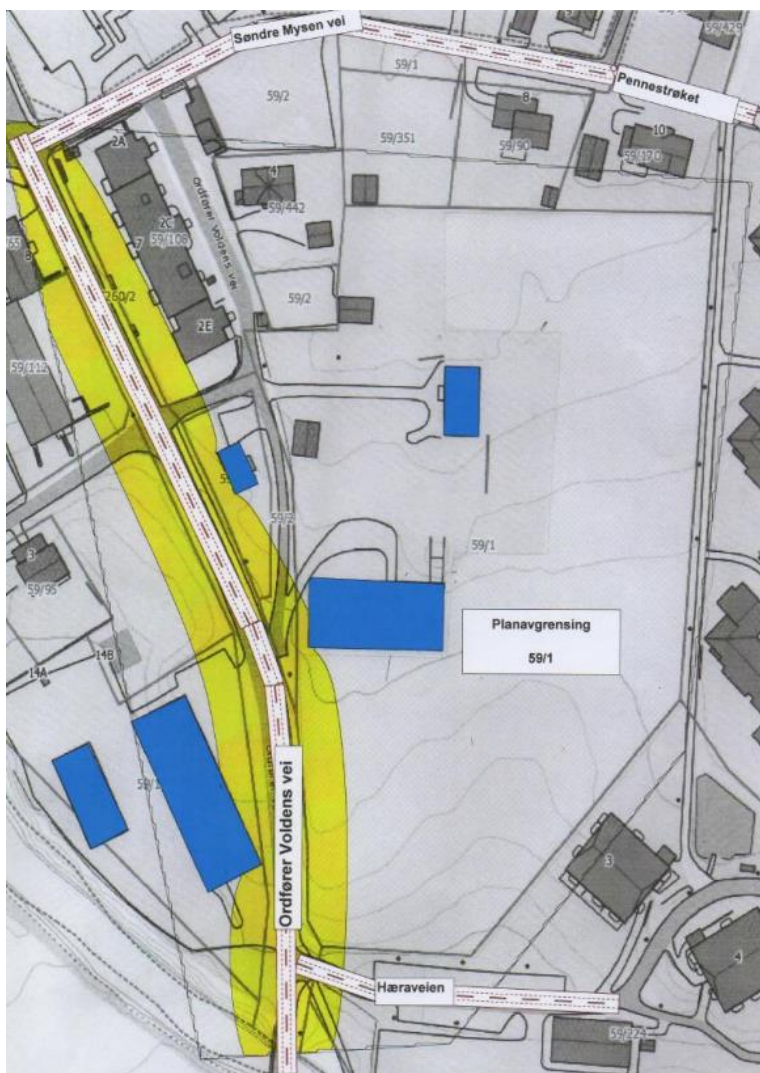


Illustrasjonsplan



d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Det legges ikke opp til endringer fra tidligere vedtatt detaljreguleringsplan. Bebyggelsen vil bestå av ulike former for småhusbebyggelse i 2 etasjer og blokker inntil 12 meters høyde (4 etasjer). Samtlige boliger vil få tilgang på private og felles uteoppholdsarealer i tråd med bestemmelsene i planen. Disse er ikke foreslått endret. Sentralt i planområdet, øst for gårdstunet, er det avsatt arealer til parsellhage og lekeplass i gjeldende plan. Vi ønsker å foreta en mindre justering av arealenes avgrensning, samt at vi ønsker å plassere lekeplassen sentralt i parsellhagen. På denne måten vil vi danne et sentralt samlingspunkt inne i parsellhagen som vi tror gir begge funksjonene et «løft». Beliggenheten blir i kort avstand til begge parkeringsplasser og er tilgjengelig for alle.  <i>Terrengsnitt gjennom planområdet. Terrenget faller mot Mysenelva i sør (høyre) og bebyggelsen trappes ned tilsvarende.</i>
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Reguleringsendringen medfører mindre justeringer av arealer avsatt til renovasjon og sikrer bedre manøvreringsarealer for renovasjonsbil. Endringen omfatter også flytting av regulert turveg slik at denne bedre tilpasses ny bebyggelse i området og turveger ellers i området. Det legges opp til utstrakt bruk av åpne overvannsløsninger innenfor planområdet, hvor overvann ledes via åpne løsninger til Mysenelva i sør.  <i>3D-visualisering av «Dammen». Vi ønsker å integrere overvannshåndteringen som et tilskudd til felles uteoppholdsarealer.</i>
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Ingen endringer fra gjeldende reguleringsplan. Planforslaget legger opp til varierende småhusbebyggelse sør og vest for gårdstunet og blokkbebyggelse på arealene nord for gårdstunet.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Endringene omfatter kun mindre justeringer av arealformål i gjeldende reguleringsplan for Søndre Mysen, samt mindre tilpasninger av reguleringsbestemmelsene. Endringene er i tråd med intensjoner i gjeldende reguleringsplan.



h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Endringene medfører ingen prinsipielle endringer av gjeldende reguleringsplan. Forslaget legger opp til gode felles uteoppholdsarealer som knyttes sammen av en offentlig gangvei gjennom området. Gangveien passerer også gjennom regulert parsellhage som blir «hjertet» i boligområdet. Utvikling av området vil nødvendigvis legge beslag på dyrket mark. Støysonekart utarbeidet under planarbeidet viser at enkelte av boligene langs Ordfører Voldens vei vil være «lettere» støyutsatt. Dette hensyntas i videre prosjektering.  <i>Støysonekart.</i>
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	ROS-analyse er gjennomført i utarbeidelsen av gjeldende reguleringsplan for Søndre Mysen. Reguleringsendringene medfører ikke behov for nye vurderinger ut over denne, hvor overvann, trafikkstøy og kulturminner blir trukket fram som særskilte fokusområder. Disse hensynene vil bli behandlet i videre prosjektering av området.



j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Ingen særskilte behov for varsling. Forslag til endring vil bli sendt på høring til berørte naboer og offentlige myndigheter.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Reguleringsendringene medfører ikke behov for nye samarbeidsprosesser. Vi har imidlertid et særskilt fokus på arealene avsatt til parsellhager og er i gang med å kontakte andre aktører i området for nyttige tips om hvordan disse best kan driftes. Indre Østfold kommune er i gang med makeskifte i tilknytning til parkeringsplassen lengst nord i planområdet. Vi vil følge opp dette og legge inn nye eiendomsgrenser dersom disse er klare.
l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Reguleringsendringen medfører ikke behov for konsekvensutredning.