

PLANTINITATIV

Utarbeidet: 19.03.25

Sist revidert: 01.04.25

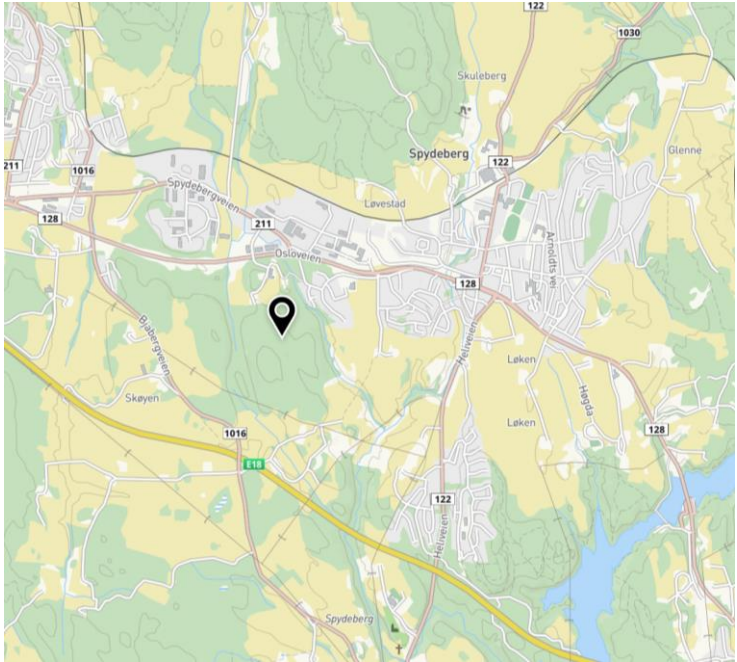
Detaljreguleringsplan for boliger på Eikebergåsen

Forslagstiller

Navn/firma	Eikebergåsen Utvikling AS	Org.nr. 933732819
Kontaktperson	Jørn Tore Måleng	
Adresse	Østbuen 2, 1820 Spydeberg	
E-post	jorn@aegruppen.no	
Telefon	908 80 261	

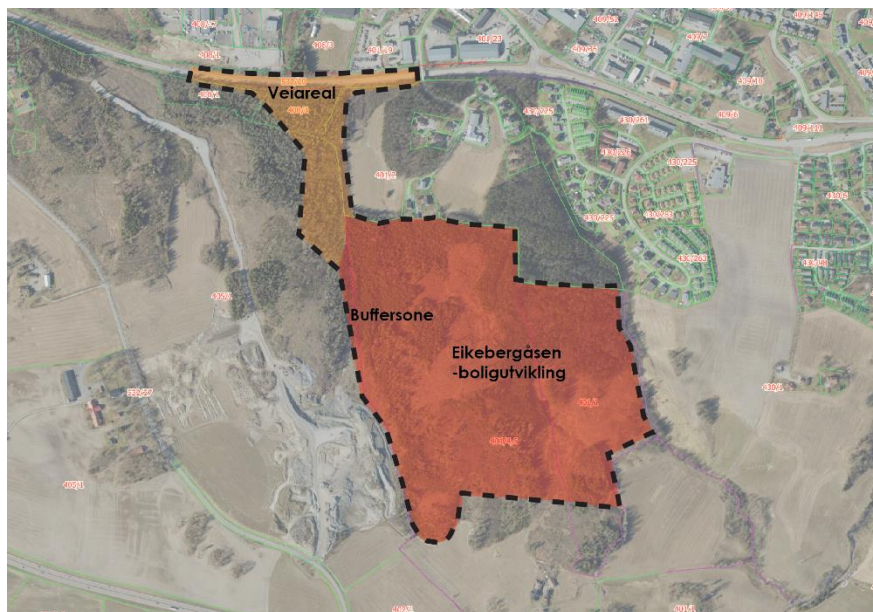
Fagkyndig planforetak

Navn/firma	SH Prosjekt AS	Org.nr. 998 850 606
Kontaktperson	Martin F. Andersen	
Adresse	Morstongveien 60, 1859 Slitu	
E-post	martin@shprosjekt.no	
Telefon	45 69 09 86	

a) Formål med planen	Formålet med planinitiativet er å gi kortfattet informasjon om planlagte tiltak. SH prosjekt As er engasjert av Eikebergåsen Utvikling AS for å tilrettelegge for et nytt boligområde på Eikebergåsen og en ny avkjøring fra fv.128 Osloveien som skal betjene Eikebergåsen, Tronstad boligfelt og Miljøpark Indre Østfold. Boligutvikling på Eikebergåsen Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for et utviklingsprosjekt som skal gi Spydeberg som tettsted og Indre Østfold kommune en forutsigbar utbygging og utvikling av boliger de neste 5-15 årene. Området er uregulert, men avsatt i kommuneplanens arealdel til boligbebyggelse. Tomteområdet ligger syd for Tronstad som er under regulering og det planlegges i samarbeid med forslagstiller Wessel Eiendom en felles infrastruktur for vei, vann, avløp og gangveier for begge områder. Den aktuelle tomten har gode kvaliteter for boligutvikling med en sentral beliggenhet, og som en videreutvikling og utvidelse av eksisterende boligområder i Spydeberg. Med ny påkjøring til fv. 128 og gode gangveiforbindelser inn mot sentrum vil det bli god tilknytning til kollektiv, skole, barnehage, tjenesteyting og arbeidsplasser. Terrenget har en naturlig arrondering for en infrastruktur igjennom området som sørger for tilgang til alle delfelt og gir gode sammenhengende grøntområder som kan benyttes til rekreasjon, lek og turmuligheter.  Figur 1. Oversiktskart. Hentet fra Kommunekart.com
-----------------------------	---

Ny avkjøring fra fv. 128 Osloveien

Det planlegges for nytt kryss ut på fv. 128 som skal benyttes for Eikebergåsen, Tronstad boligfelt og Miljøpark Indre Østfold. Bygging av krysset vil bidra til å løse dagens og fremtidig transportbehov uten å komme i konflikt med eksisterende eller nye boligområder. Avkjørselen varsles i begge planer (Eikebergåsen og Miljøpark), og det avgjøres i etterkant hvilken plan som faktisk regulerer avkjørselen.

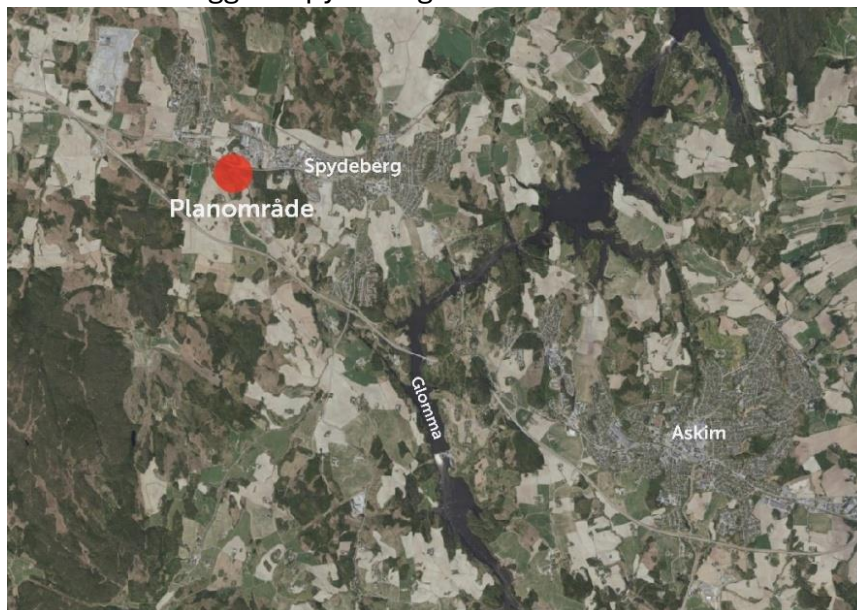


Figur 2. Kart over planområdet med veiareal, buffersone og boligutvikling.

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

Beliggenhet

Planområdet ligger i Spydeberg i Indre Østfold kommune.



Figur 3. Planområdets beliggenhet.

Foreslått planavgrensning

Planområdet omfatter deler av Osloveien, samt arealer innenfor deler av gnr./bnr. 408/1, 408/3, 401/4,6 og 401/1. Illustrasjonen under viser tenkt planavgrensning.



Figur 4. Planområdets avgrensning.

Planområdet utgjør et samlet nettoareal på ca. 395 daa. Området består per i dag av barskog med middels til høy bonitet.

Enkel stedsanalyse

Arealet som grenser til planområdet består i dag av dyrkbar jord, barskog, myr og pågående deponiaktivitet. Deler av skogen innenfor planområdet er hugget og terrenget er kupert. I Naturbase er deler av planområdet registrert som friluftsområde med turstier. I hvilket omfang området er brukt til friluftaktiviteter er ukjent. Vis a vis planområdet, på andre siden av Osloveien, er det et næringsområde.



Figur 5 viser planområdet og omkringliggende landskap.

Virkninger utenfor planområdet

Tungtrafikk til Stein og Jord AS følger i dag Spydebergveien og Bjabergveien hvor det er boligbebyggelse tett opp til veien. Boliger i Vestlia har heller ikke fortau eller gang- og sykkelvei. Nye gang- og turstier i forbindelse med boligutbyggingen vil knyttes sammen med boligområdene i øst.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Boligutvikling på Eikebergåsen

Det skal etableres et fremtidsrettet og sammensatt boligområde, med en kombinasjon av ulike boligtypologier og gode felles og private uteoppholdsarealer. Det vil gjennomføres en mulighetsstudie i forbindelse med planarbeidet for å kunne dele inn ulike felt for utbygging. Innenfor disse områdene vil det være naturlig å vurdere frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse samt eventuelle områder for blokkbebyggelse. I mulighetsstudien vil man også gjøre en vurdering av arealer som kan avsettes til offentlig eller privat tjenesyting. Slike områder kan bidra til økt mangfold og sørge for at kommunen kan ha områder tilgjengelig for egne utbyggingsbehov i et lengre tidsperspektiv. Basert på Spydebergs kommende utvikling og behovene for offentlig bygg i fremtiden vil slike avsatte områder ha stor samfunnsnytte.

Ny avkjøring fra fv. 128 Osloveien

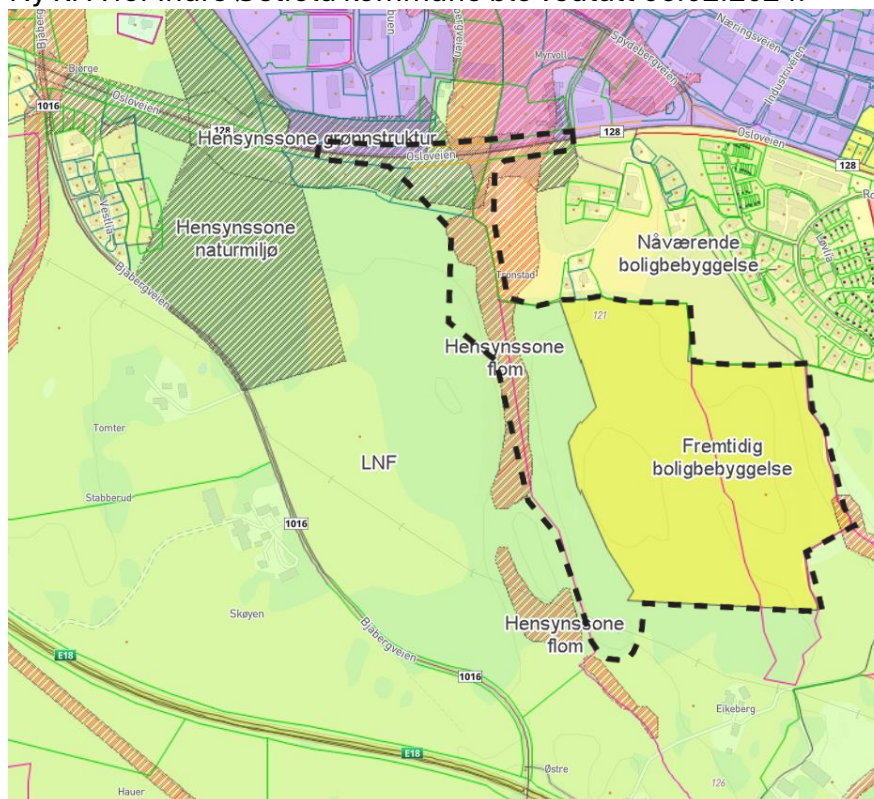
Det planlegges for ny adkomst fra fv. 128 - Osloveien. Det nye krysset og adkomstveien skal dimensjoneres for å ivareta alle fremtidige boenheter på feltene Tronstad, Eikebergåsen og Indre Østfold Miljøpark.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Boligutvikling på Eikebergåsen Innenfor planområdet avsatt til boligformål i kommuneplanen er det planlagt en variert bebyggelse som hovedsakelig vil ligge mellom 1 og 3 etasjer. Mindre delfelt med blokkbebyggelse kan eventuelt vurderes med flere etasjer i samarbeid med planavdelingen, dette utredes i videre planarbeid. Maksimal byggehøyde vurderes til å ligge mellom 10m for den frittliggende bebyggelse og opptil 15m for den konsentrerte. Takformer er tenkt variert innenfor ulike delfelt. Grad av utnyttelse for området vil variere mellom 30-45 % BYA, avhengig av frittliggende eller konsentrert bebyggelse. Uteoppholdsarealer vil bli lagt inn i tråd med føringer fra overordnet plan. Området ligger luftig og sørvendt slik at alle delområder og boliger vil få gode solforhold gjennom hele året.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Det nye krysset som planlegges etablert vil ha en stor samfunnsnytte i både kort og lang sikt ved at den betjener et stort antall boenheter på Tronstad og Eikebergåsen. Plasseringen av adkomsten gjør at man får god tilgang mot Spydeberg, Knapstad og Oslo uten at man belaster noe av den eksisterende infrastrukturen tilknyttet sentrum og dagens trafikkerte områder. Dette bidrar til en naturlig utvikling av Spydeberg som boligområde. Eikebergåsen vil bli en forutsigbar og viktig ressurs for Spydeberg i et 20 års perspektiv. Man får en god samfunnsutvikling som vil gjøre det enklere å planlegge for all sosial infrastruktur som trengs i Spydeberg. En større feltutbygging gir en miljømessig gevinst ved at en intern massehåndtering sørger for en vesentlig redusert transport av masser. For vann, avløp, overvann og vei får man i tillegg til en miljøgevinst også en samfunnsgevinst ved at man samler større anlegg som sørger for mindre og enklere fremtidig vedlikehold.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Landskapet vil endres som følge av arbeid innenfor planområdet. Gjennom arbeidet med reguleringsplanen vil det utredes hvilke endringer som kan være akseptable, og hvilke avbøtende tiltak som bør kreves gjennomført for best mulig tilpasning til landskap og omgivelser, og samtidig sikre ønsket etterbruk. Endelig terrenghøyde vil reguleres.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplan for Indre Østfold

Ny KPA for Indre Østfold kommune ble vedtatt 06.02.2024.



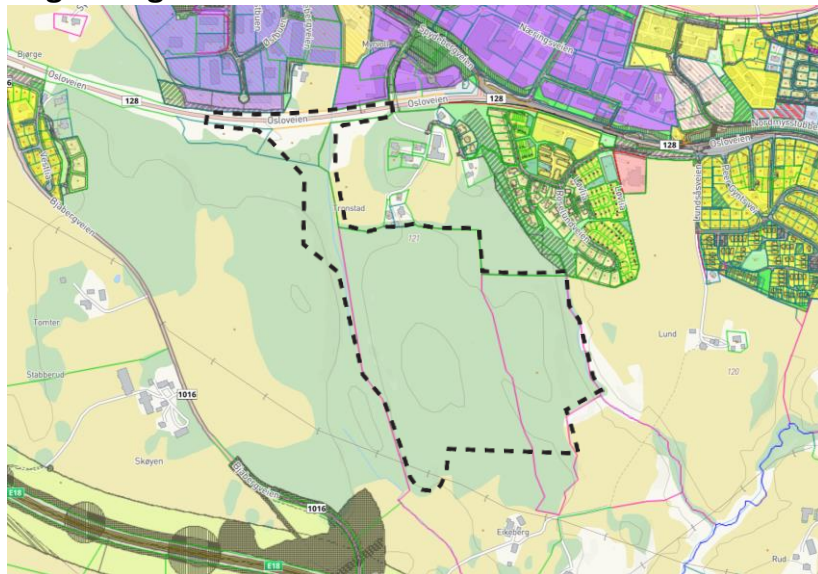
Figur 6. Utsnitt av KPA Indre Østfold kommune 2024-2035 og planområdets avgrensning.

Arealet er avsatt til LNF og fremtidig boligbebyggelse. Eikebergåsen er lagt ut til fremtidig boligformål i kommuneplanens arealdel (felt B0-7) med rekkefølgebestemmelse om at det kan åpnes for utbygging av 375 boenheter i småhusbebyggelse etter 2034. Felles adkomst til planområdet, Tronstad og Miljøparken planlegges gjennom LNF-området nord på planområdet. Planen åpner ikke for etablering av boligbebyggelse utenfor arealet avsatt til fremtidig boligbebyggelse i KPA. Deler av planområdet omfattes av følgende hensynssoner:

- Hensyn grønstruktur (H540_1), nord på planområdet der det planlegges for nytt kryss ut på fv. 128. Hensynssonen skal ivareta landskaphensyn knyttet til grøntbelte langs innfartsåren vestfra på fv. 128. I dette området skal eksisterende vegetasjon ivaretas, også med tanke på å opprettholde en vegetasjonsskjerm mellom vei og bebyggelse. Behov for reetablering av vegetasjon vil bli vurdert i de enkelte tiltak.
- Hensynssone flom (H320) strekker seg gjennom planområdet. Innenfor hensynssonen kan det være fare for flom.

Tiltak om ny avkjøring er i strid med kommuneplanens arealdel, men det er avklart med kommunen at planinitiativet fremmes jf. referat fra oppstartsmøte for detaljregulering av Miljøpark Indre Østfold datert 17.03.25.

Reguleringsstatus



Figur 7. Utsnitt av reguleringsplanen og planområdets avgrensning.

Planområdet er i dag uregulert, men grenser til reguleringsplan for *Lund vest* med plan ID 012320140006 og *Myrer skog syd* ID 012320160001 i nordøst og reguleringsplan for *Løvestad Syd* med plan ID 0123200309 i nord.

Regionale føringer

Fylkesplan for Østfold- Østfold mot 2050, vedtatt 21. 06.2018.

Planens hovedmål for utviklingen er å skape gode levekår, øke verdiskapingen og ivareta klima, natur og kulturlandskap.



Figur 8. Utsnitt fra Fylkesplan for Østfold- Østfold mot 2050.

Eikebergåsen ligger innenfor nåværende tettstedsgrense i arealplankartet i gjeldende fylkesplan. Det vil være i tråd med

	fylkesplanens arealressursstrategi å benytte Eikebergåsen til boligformål. «For å få høy tetthet og variert boligtilbud i boligområdene, må større områder vurderes i sammenheng». Foreslått boligutvikling på Eikebergåsen anses å være i samsvar med overordnede mål og strategier. Gjennom etablering av et sammensatt og fremtidsrettet boligområde, med ny avkjøring sikrer man en mer arealeffektiv utnyttelse innenfor planområdet. <u>Masseforvaltning i kommunene-Akershus /Viken fylkeskommune, vedtatt 17.02.2021</u> Formålet er å sikre gode langsiktige løsninger for massehåndtering i regionen. <u>Østfold fylkeskommune. Regional plan-Klima og energi 2019-2030, vedtatt 28.11. 2019</u> Innen 2030 skal klimagassutslippene i Østfold være redusert med 80 % sammenlignet med 2016. For å møte klimautfordringene har østfoldsamfunnet forpliktet seg til en rekke mål og strategier. Lokale føringer <u>Indre Østfold kommune, Kommuneplanens arealdel 2024-2035, vedtatt 06.02.2024</u> Formålet er å styrke kommunen i retning av en mer bærekraftig og helhetlig arealforvaltning til beste for samfunnet, den enkelte og fremtidige generasjoner. «For å bidra til en mer bærekraftig befolkningssammensetning er det lagt vekt på en boligutvikling som skal gjøre kommunen attraktiv for barnefamilier og yrkesaktive». «Veksten i innbyggertall har i de siste 25 årene i hovedsak kommet i tilknytning til byene, tettstedene og lokalsentrene. Veksten er markant større i vest enn i øst. Dette gjelder særlig tettstedene Spydeberg, Knapstad og Tomter». <u>Mobilitetsstrategi for Indre Østfold kommune 2023-2034</u> «Mobilitetsstrategien er utarbeidet for å utdype kommuneplanens samfunnsdel, vise hvordan kommunen vil jobbe for å nå målene, og gi føringer for organisasjonen på saker som berører mobilitet.»
--	--

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Naturmangfold

Tiltaket må vurderes etter bestemmelsene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Det skal tas høyde for å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet ved å påse at driftsmetoder, teknikk og lokalisering ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfold og økonomiske forhold gir de beste samfunnsmessige resultater.

Naturtyper

Det er kartlagt følgende naturtyper med KU-verdi innenfor planområdet:

- To lokaliteter av gammel granskog med liggende død ved (Tronstad V og Tronstad S). Verdi begge: Stor.
- Flomskogsmark (Lund V2). Verdi: Stor



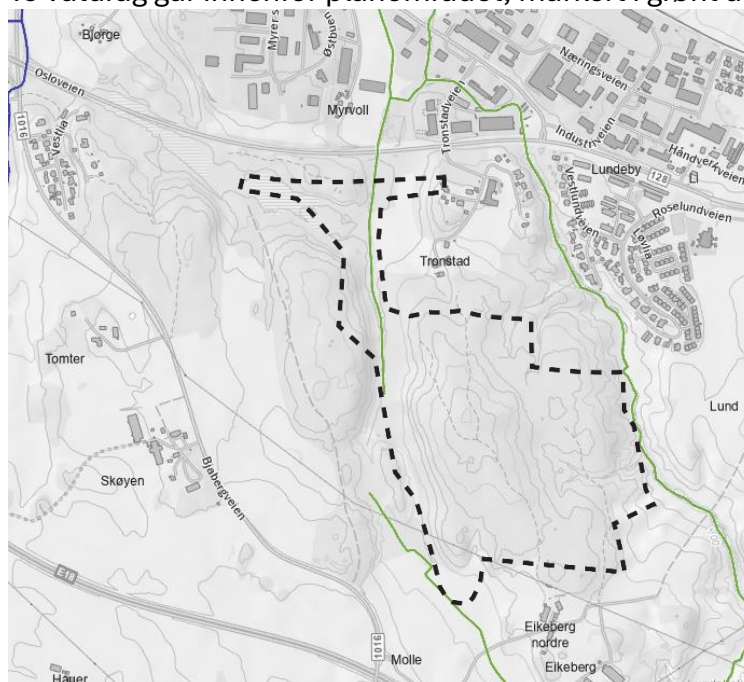
Figur 9. Kart over naturtyper i området. Data hentet fra naturbase.no
Planområdets karakter vil utløse en naturkartlegging og kartlegging av biologisk mangfold.

Artsforekomster

Innenfor planområdet er den rødlistede arten granmeis registrert. Det er ikke registrert noen fremmedarter innenfor planområdet. Det er utført en naturkartlegging felles for de tre planområdene høsten 2024. Denne vil danne grunnlag for videre arbeid og eventuelt behov for utvidet kartlegging avklares i planprosessen.

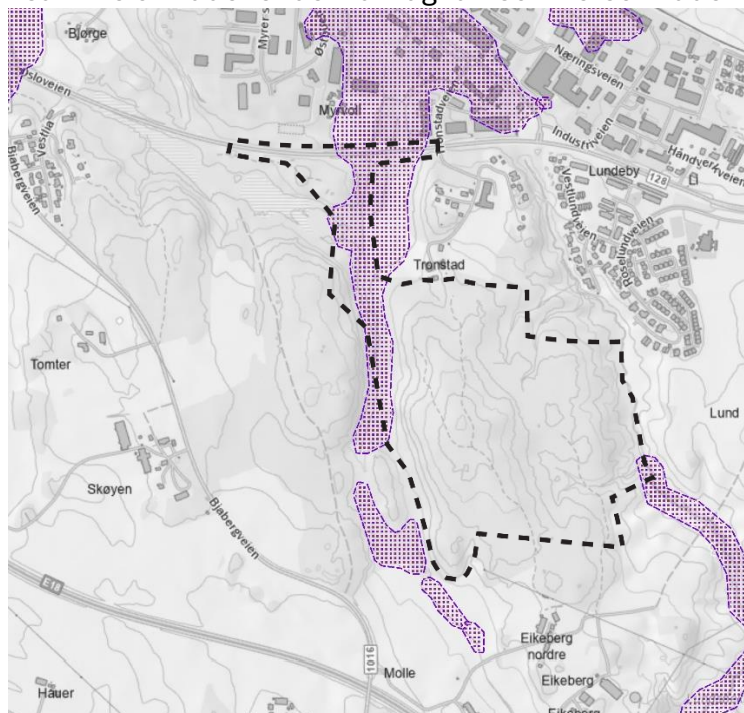
Overflatevann

To våtdrag går innenfor planområdet, markert i grønt under.



Figur 10. Kart over våtdrag. Data hentet fra NVE.

I samme området er det kartlagt aktsomhetsområde for flom.



Figur 11. Kart over aktsomhetsområde for flom. Data hentet fra NVE.

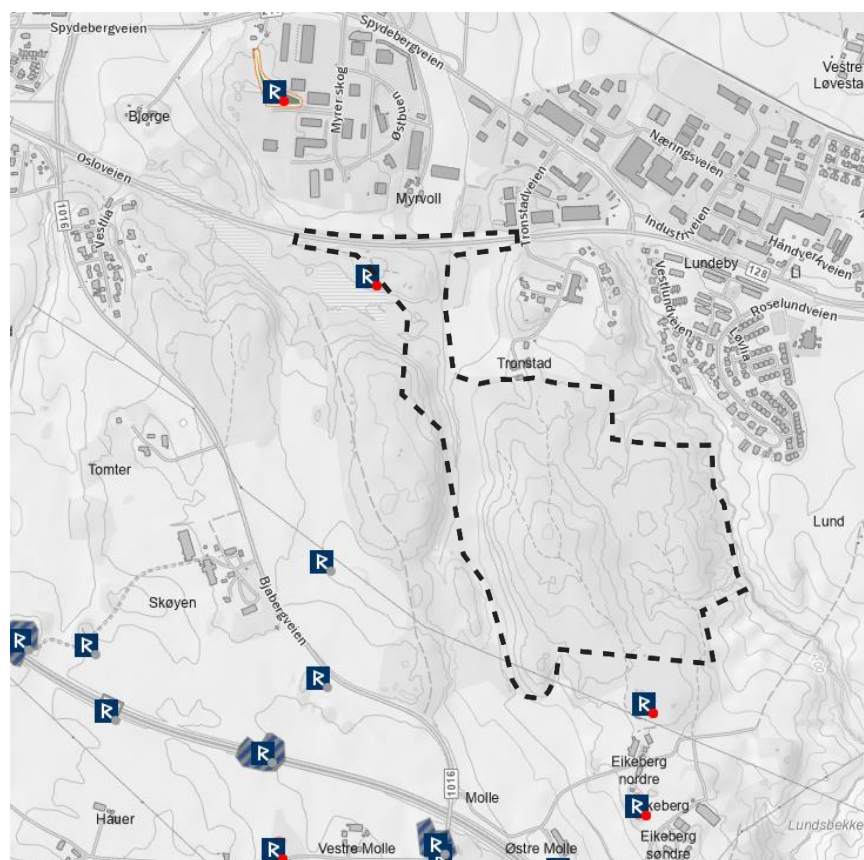
De flomutsatte områdene vil inngå som en del av overvannsplanen for planområdet.

I videre prosess må det undersøkes nærmere hvilke konsekvenser aktsomhetsområdene for flom vil få for planlagt

tiltak. Det vil også tas stilling til det planlagte tiltakets innvirkning på våtdragene og hvordan en på best mulig måte kan hensynta våtdragene og kantsoner gjennom nye løsninger og /eller nødvendige avbøtende tiltak, samt stille krav om miljøoppfølging i anleggs- og driftsfasen. Det er ønskelig å finne løsninger for å reetablere våtdraget i eiendomss skillet mellom gnr./bnr. 405/1 og 401/4,6 og mellom 401/1 og 430/1.

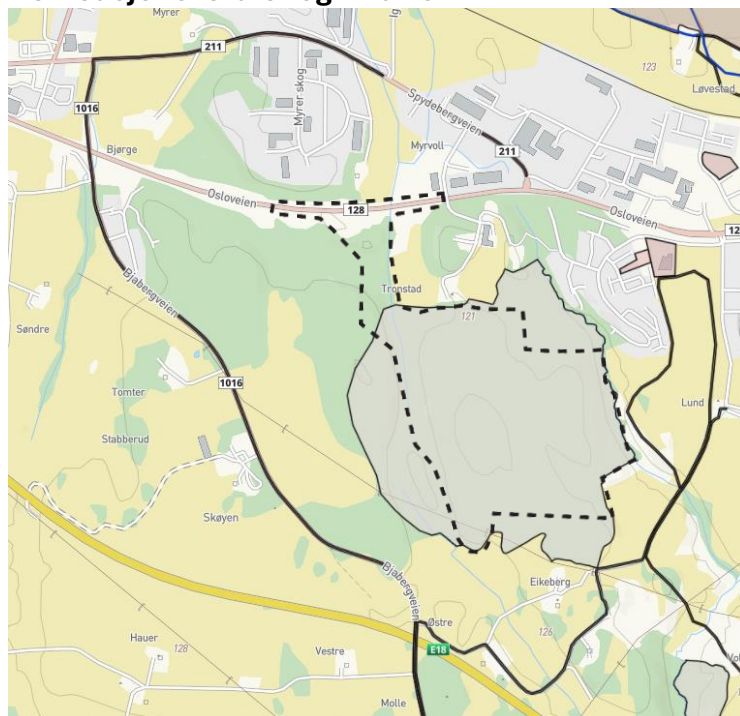
Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert ett kulturminne i ytterkant av planområdet. Det må vurderes om kulturminner skal kartlegges ytterligere i videre prosess.



Figur 12. Kulturminner i området hentet fra Askeladden (Riksantikvaren).

Rekreasjonsverdier og friluftsliv

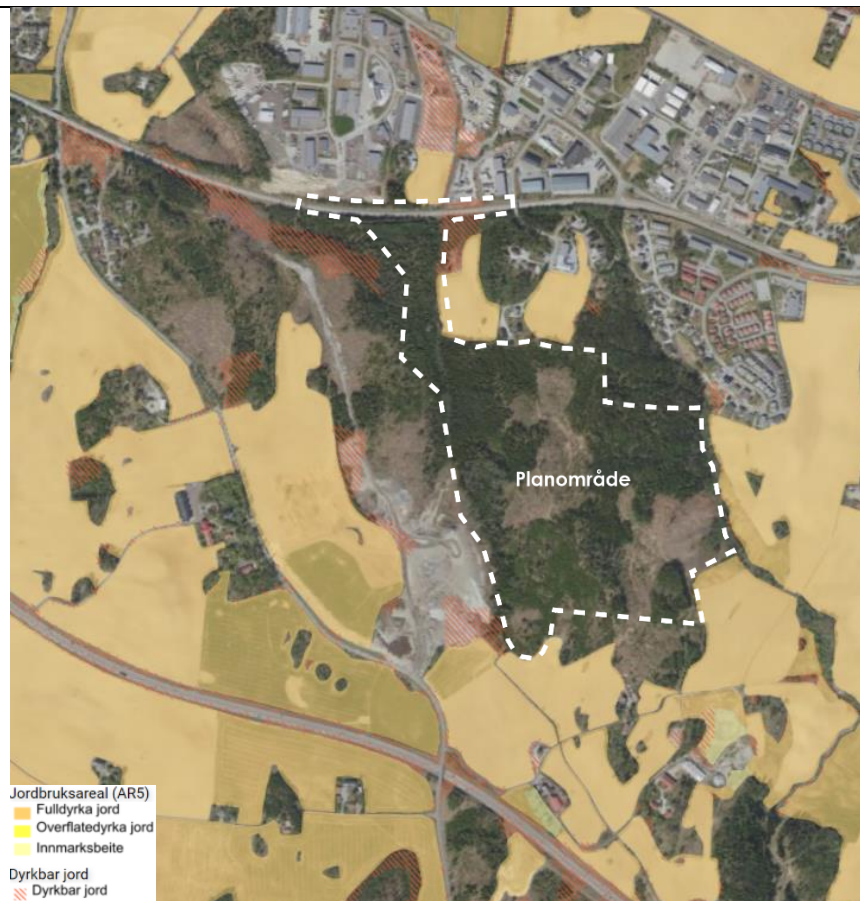


Figur 13. Kartlagte friluftslivsområder og tur-og friluftsruter (Kommunekart, IØK).

I øst mot naboeiendommen berører planområdet et registrert turområde uten tilrettelegging, benevnt som Tronstad-Eikeberg med ID: FK00024348 (Spydeberg kommunes kartlegging av friluftslivsområder i 2018). Bjåbergveien ble i samme kartlegging registrert som grønnkorridor og viktig vei brukt til friluftsliv (Knapstadrunden).

Jordbruksinteresser

Deler av planområdet består i dag av skog. Arealet i nordøst mot fv.128 Osloveien er registrert som dyrkbar jord, det vil si jord som ut fra et agronomisk perspektiv kan dyrkes opp.



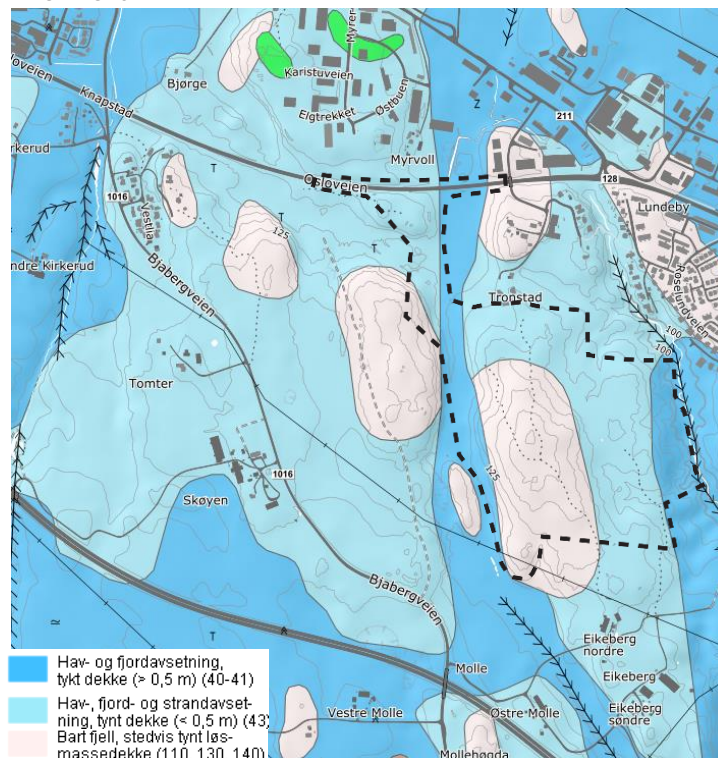
Figur 14. Kart over fulldyrka og dyrkbar jord i området. Data hentet fra NIBIO kilden.

Trafikkforhold

Adkomst og kapasitet på både ny- og eksisterende veg må planlegges i samsvar med planer for fremtidig bruk av planområdet, Tronstad boligfelt og Miljøparken. Tiltakets konsekvenser for trafikk vil bli et viktig tema og må utredes nærmere i videre prosess.

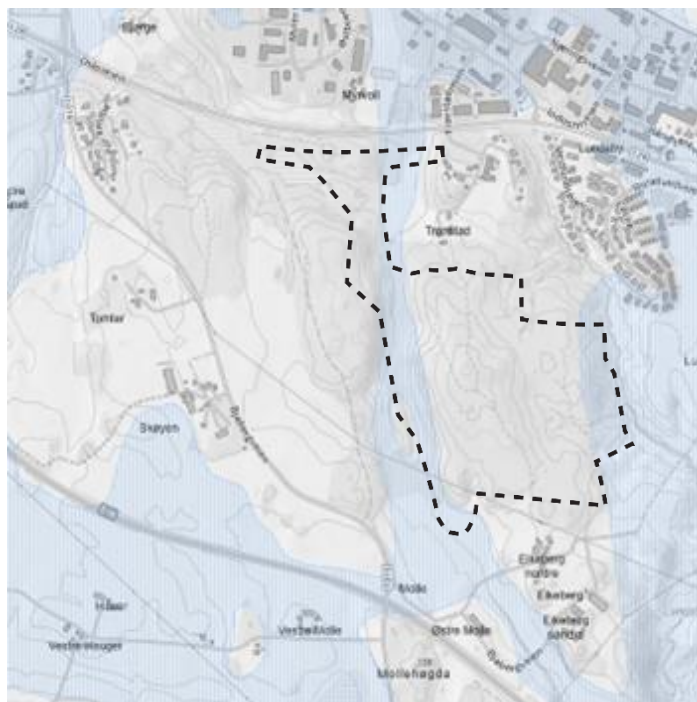
En felles planlegging av infrastruktur for Eikebergåsen, Tronstad og Miljøparken vil være viktig for et fornuftig planarbeid. Samarbeid mellom feltene vil sørge for riktig dimensjonering av infrastruktur, at hovedadkomst for områdene sikres, at det sikres gode vilkår for myke trafikanter og gi forutsigbarhet for utbyggingen av begge felt.

Grunnforhold



Figur 15. Løsmassekart over området, hentet fra Ngu.no

Løsmassekart for området viser hovedsakelig hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen, stedvis med stor mektighet, samt noe bart fjell.



Figur 16. Aktsomhetskart for marin leire. Hentet fra NVE.no

Det er registrert områder med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire.

	Overvannshåndtering Det er viktig å finne gode løsninger for avrenning innenfor området, både under anleggsperioden, utbyggingsperioden og for tiden etterpå. Overvannsplanlegging for arealet vil følge <i>Overvannsveileder for Indre Østfold kommune</i> og øvrige relevante veiledere og bestemmelser. Overvannshåndtering vil avklares nærmere i videre prosess. Energibehov For boligene på Eikebergåsen må kapasitetsbehovet kartlegges i forbindelse med senere detaljprosjektering av prosjektet. Nær- og fjernvirkninger Planprosessen vil omfatte utredning av nær/fjernvirkninger, sol-/skyggeanalyser mv. Skole-, barnehage og institusjonsbehov På Eikebergåsen planlegges det for rekkehus samt eneboliger- og tomannsboliger, boligtyper som er populære familieboliger. Utbyggingen vil øke antall barn i området. Skolekapasitet og barnehagekapasitet samt fremtidig trafikkpåvirkning vil utredes i planarbeidet. Forurensning <u>Forurensset grunn</u> Det er ikke registrert forurensset grunn innenfor området. <u>Støy- og luftforurensning</u> Tiltaket vil medføre endret støysituasjon, og kan tidvis medføre konsekvenser for luftkvaliteten. Dette vil beskrives nærmere i videre prosess.
i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det skal utarbeides en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Spesielt viktig tema vil være områdestabilitet med tanke på oppfylling og vurderinger ang. flom.
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Berørte parter mottar varsel om oppstart av planarbeid. Varsling av planarbeidet gjennomføres iht. PBL §12-8. Oppstart av planarbeid vil bli varslet med annonse i Smaalenene avis og på Indre Østfold kommune sin hjemmeside.

	Endelig varslingsliste vil fastsettes i samråd med Indre Østfold kommune.
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Varsling vil bli gjennomført iht. PBL § 12-8. Det komplette planforslaget vil legges ut på høring, der frist for å gi merknad settes til minimum 6 uker. Dersom innsigelser fra innsigelsesmyndighet ikke foreligger, vil planen fremlegges for sluttbehandling i kommunestyret etter høringen.
l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Forslagsstillers vurdering er at tiltaket for ny avkjøring fra fv.128 utløser krav om konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredninger av 2017, kap. 3 §9 b. Vurdering om det er behov for ytterligere konsekvensutredning gjøres i samråd med kommunen.