

Planinitiativ for forslag til detaljregulering for 206/143 felt BS8 i områdeplan for Spikkestad Sentrum



Forslagsstiller: Halvorsen & Reine AS

Oppdragsgiver: Spikkestad Bolig AS

Dato: 31.01.24

Innhold

1. Kort presentasjon av planinitiativet	4
1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet	4
1.2 Planområdet	4
1.3 Tilgrensende områder	9
1.4 Bebyggelse og utnyttelse.....	9
1.5 Økonomi	18
2. Varsling og planavgrensning	18
2.1 Foreslått plangrense	18
2.2 Hvem skal varsles.....	19
2.3 Medvirkning	19
3. Gjeldende planstatus	19
3.1 Kommuneplanens arealdel.....	19
3.2 Kommunedelplan	20
3.3 Områdeplan.....	20
3.4 Reguleringsplan	20
3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet	20
3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer	20
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning	22
5. Vedlegg	22

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma: Spikkestad Bolig AS
Kontaktperson: Per Arvid Andersen
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Telefon: 905 40 442
E-post: paa@conceptor.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: Halvorsen & Reine AS
Kontaktperson: Birgitta Norrud
Adresse: Hotvetalleen 11, 3018 Drammen
Telefon: 917 16 355
E-post: norrud@heras.no

Faktura adresse:

Spikkestad Bolig AS
Katrineåsveien 20,
3440 Røyken

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Per Arvid Andersen	905 40 442	paa@conceptor.no
Håkon Nordlid	984 24 030	hno@conceptor.no
Aina Lian	992 89 303	lian@heras.no
Birgitta Norrud	917 16 355	norrud@heras.no

Spesielle tema om ønskes drøftet i møtet:

- Omfordeling av høyder i forhold til hva som ligger av føringer i områdeplanen
- Fordeling og plassering av høye 1.etasjer
- VA – ledning som ligger innenfor området

Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr utgjør kr:

Arealgebyr: 181.500 kr.
Gebyr for bebyggelse og anlegg: 226.800 kr.
Gebyr for arealformål: 38.600 kr.
Totalt: 446.900 kr. + omkostninger til møter.

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for en utvikling av Spikkestad sentrum, i tråd med gjeldende områdeplan og pågående Bygulvsplan. Det er planlagt fortetting av sentrumsområdet i Spikkestad, slik at Spikkestad kan utvikles til en attraktiv stasjonsby med en mer bymessig utforming. Innenfor BS8 åpnes det for utbygging av i hovedsak boligbebyggelse - blokkbebyggelse, med mulighet for næring i 1.etasje mot kirketorget i syd.

Bebyggelsen planlegges organisert som kvartalsstruktur med en gjennomgang/akse hvor hensynssonen for VA-ledningen ligger. Bebyggelsen mot gatene vil bidra til å stramme opp og definere gateløpene og gi et mer urbant preg.

Bebyggelsen vil i hovedsak variere fra 4-6 etasjer (i tråd med føringene i områdeplanen). Organiseringen danner et stort, åpent og grønt gårdsrom hvor det også vil åpnes for en snarvei/smettvei gjennom området. Snarveien vil danne en forbindelse fra barneskolen til torget. Parkeringen planlegges etablert i kjellere, og deler av utearealene blir således liggende over parkeringsgarasjene.

Det vil bli en variasjon i leilighetsstørrelser, og alle boenhetene får tilgang til private uteoppholdsarealer mot syd eller vest, i tillegg til store felles leke- og utearealer i gårdsrommet.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger i Asker kommune på tettstedet Spikkestad. Planområdet ligger svært sentral, rett ved togstasjonen.

Planavgrensningen omfatter eiendommen 206/143 og 206/144, samt del av tilliggende gater.

Avgrensningen følger regulerte senterlinjer for Sogneprest Holsts vei i nord, Teglverksveien og fremtidig torg i øst, Industriveien i vest og «kirketorget» i syd.

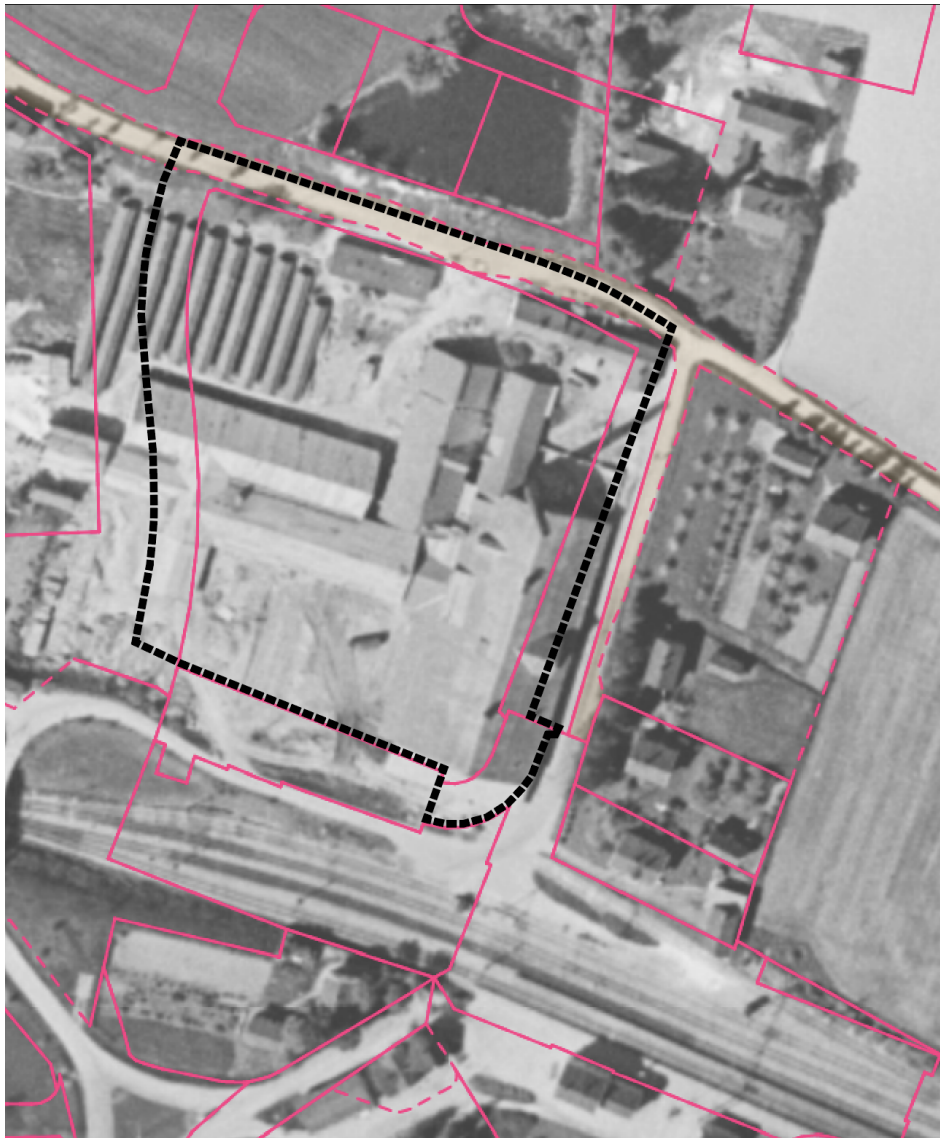
Planavgrensningen skal ivareta nødvendig utbedringer av infrastruktur, herunder adkomstløsning, samt gode løsninger for myke trafikanter.

Hele planområdet har et areal på ca. 13 daa.

Planområdet ligger innenfor arealer som er regulert, og innenfor Spikkestad sentrum hvor det forventes en videre vekst og utvikling. Store deler av nytt torg, deler av tilliggende gater og kulturkirken er allerede ferdig etablert.



Figur 1: Planområdet, dagens situasjon



Figur 2: Planområdet, historisk kart (1954)

1.2.2 Dagens arealbruk

Det er ingen bebyggelse innenfor felt BS8 i dag, og deler av arealene har i lang tid være benyttet til riggområde. Tidligere har arealene vært benyttet til industri.

Mot nord ligger en del småhusbebyggelse – i hovedsak eneboliger. I vest ligger Elopak med sine produksjonslokaler, kontorer og lager. I syd ligger torget og kulturkirken. Mot øst ligger et par eneboliger og H Strøm Spikkestad, Cargo & Freight Company med sine lokaler.

Nærområdene til planområdet er under utvikling, og rett syd for feltet BS8 er det nylig opparbeidet et nytt torg for tettstedet. I tilknytning til dette er det også etablert en kulturkirke. Som en del av fortetningsstrategier er det lagt opp til knutepunktutvikling med sentrumsfunksjoner, høy utnyttelse og flere tilbud for beboere i nærområdet. Utviklingen av Spikkestad som stasjonsby er i gang, og mye bra er på plass. Spikkestad utvikles innenfra og ut, og blant annet kulturkirke, ungdomsskole, idrettsanlegg og torg er på plass.

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Grunnforhold:

Berggrunnen er registrert som granitt/granodioritt.
Løsmassene består av avsmeltingsmorene, tykk marin avsetning samt noe fyllmasse.
Det er videre registrert moderat til lav forekomst av radon.

Grunnteknikk AS foretok en vurdering av områdestabiliteten 28.08.2020.

De oppsummerer slik:

«Vår vurdering av områdestabilitet er basert på topografiske forhold, kartstudier og utførte grunnundersøkelser. Det er ikke identifisert løснеområder som kan nå planområdet. Det er heller ikke identifisert utløpssoner fra høyereliggende terreng som kan true planområdet. Områdestabiliteten er derfor vurdert som tilfredsstillende og det er ikke nødvendig med videre utredning. Det er påvist kvikkeleire i planområdet, lokalstabilitet må prosjekteres i byggesak.»

Grunnteknikk AS, har også foretatt miljøtekniske grunnundersøkelser, 31.08.2020.

De oppsummerer slik:

«Det er utført miljøteknisk prøvetaking i 15 punkter. Fyllmassene besto hovedsakelig av sandige, fyllmasse, med innslag av silt/leire. Det ble registrert mye teglrester i nesten alle overflateprøvene. Det er generelt påvist forurensning tilsvarende tilstandsklasse 2-3 i deler av massene, men flere av prøvene er rene (tilsvarende tilstandsklasse 1). Registrert forurensning tilfredsstiller gjeldende akseptkriterier med god margin i alle punkter unntatt i ett punkt. Masser som tilfredsstiller gjeldende akseptkriterier kan bli liggende, eller gjenbrukes på eiendommen. Alle forurensede masser som fjernes fra eiendommen må levers godkjent mottak. Undersøkelsene har avdekket grunnvann ca. 1.5 m under terreng, og det antas at arbeidende vil generere vann i byggegrøp. Det må forventes at det blir stilt krav til rensning av dette vannet før det ev. slippes ut i resipient eller ledes til kommunalt nett.»

Biologisk mangfold/naturverdier:

I følge miljøstatus.no er det ikke registrert sårbare arter/naturmangfold av betydning i planområdet. Deler av tomten er benyttet til riggområde, og er således delvis gruslagt. Utover dette er det en del gress, og noen små løvtrær, i hovedsak bjørk.

Kulturminner/kulturmiljø:

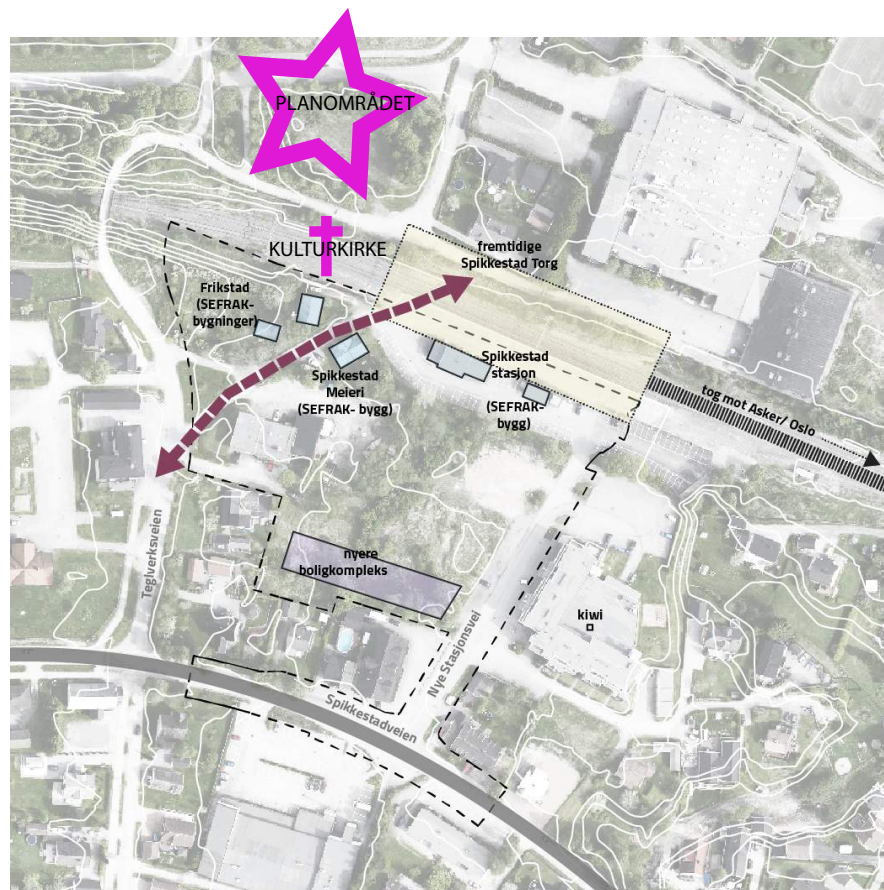
Det er flere SEFRAK-registrerte bygninger og enkelte Arkeologiske enkeltminner i nærområdet.

Syd for planområdet ligger tre verneverdige bygninger, et uthus og to bolighus. Disse har høy verneverdi, og er bygget i sveitserstil. I syd ligger også den verneverdige Spikkestad stasjon. Stasjonsbygning og uthus har høy verneverdi og stasjonen var og er avgjørende for utbygging av Spikkestad sentrum.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området.

Tidligere Røyken kommune har utarbeidet en «Temaplan for kulturminner og kulturmiljøer i Røyken», vedtatt 14.12.17. Målet med planen er redusere tap av verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Røyken. Kommunen ønsker å sikre langsiktig vern og bruk – slik at man kan dele fortidens kulturskatter med fremtidige generasjoner.

Gjennom Temaplanen og områdeplanen for Spikkestad sentrum er det blant annet lagt vekt på å opprettholde/etablere en kulturakse fra fremtidige Spikkestad torg til Teglværksveien gjennom gnr/bnr 85/396, 85/7, 6/6 og 6/23.
Stasjonsbygningen planlegges flyttet ved utvikling av feltet BS12.



Figur 3: Skissen viser kulturakse som beskrevet i områdeplan og Bygulsplanen for Spikkestad sentrum

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
206/143	Teglverksveien?	Spikkestad Bolig AS
206/144	Industriveien?	Asker kommune

1.3 Tilgrensende områder

Feltet BS8 grenser til den nye Kulturkirken, og ligger rett nordvest for nytt torg og Spikkestad stasjon.

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi i Nye Stasjonsveien, ca. 200 meter fra planområdet. I tillegg er det flere tilbud som kiosk og frisør.

Kulturkirken er etablert, og Spikkestad torg er ferdigstilt. Det er ellers to legesentre i nærheten og to barnehager innenfor gangavstand. Det er ca. 300 m til barneskolen og ca. 450 meter til Spikkestad skiarena. Både barneskolen og skistadion ligger nordvest for planområdet. Spikkestad ungdomsskole og ROS Arena (med arealer for fotball, turn, håndball, tennis mm), ligger ca. 1.0 km sydøst for planområdet.

Det pågår arbeid med å fortette arealene rundt stasjonen, og som følge av videre utvikling vil det mest sannsynlig komme flere tilbud.



Figur 4: Illustrasjon som viser planområdet i forhold til sentrale funksjoner

1.4 Bebyggelse og utnyttelse

1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	1113	privat
Uteopphold	1600	felles
Bolig/forretning/kontor	1802	privat
Kjøreveg	2011	offentlig
Sykkelanlegg	2017	offentlig
Fortau	2012	offentlig
Annen veggrunn - grøntareal	2019	offentlig
Annen veggrunn – tekniske anlegg	2018	offentlig
Parkeringsplass/kantparkering	2082	offentlig

1.4.2 Utnyttelse og høyder

Utvikling av feltet BS8 vil i stor grad forholde seg til føringene i gjeldende områdeplan. Gjennom planen legges det opp til en utnyttelse på 50% BYA og høyder fra 11 meter i sørøst til 20 meter mot vest. Eksakt utforming av høyder og volum vil bli en del av arbeidet med detaljplanen, og det vil mulig foretas en omfordeling av høyder i forhold til hva som ligger inne i gjeldende områdeplan.

Foreløpig skisseprosjekt viser ca.140 boenheter fordelt på 7-8 volumer. Det skal legges til rette for en variasjon i leilighetsstørrelser, og det ønskes i tillegg å se på mulighet for etablering av ulike sosiale boformer. Mange av boenhetene blir gjennomgående, og det planlegges en kombinasjon av oppgangsbygg og svalgangsløsninger.

Etasjehøyder innenfor kvartalet vil i hovedsak varierer fra 4-6 etasjer. Mot torget vil det reguleres til blandet formål, med mulighet for forretning/kontor i 1.etasje, og boliger i etasjene over.

Parkering vil etableres i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsgarasjene planlegges etablert på 2 ulike nivåer, på hver side av VA-ledningen. All inn- utkjøring vil etableres fra Teglverksveien.

1.4.3 Trafikk

Arealene grenser til Sogneprest Holst vei i nord, Industriveien i vest og Teglverksveien i øst. I syd ligger kirketorget og fremtidig gatetun.

Alle de tilliggende gatene er regulert gjennom områdeplanen for Spikkestad sentrum, og planlegges utbedret med utvidete bredder, fortau og sykkelvei. Alle gatene er regulert til offentlige gater. I forbindelse med områdeplanen ble det også utarbeidet en formingsveileder for utforming av alle gatene innenfor Spikkestad sentrum.

Planforslaget vil forholde seg til gjeldende plan, og premissene fra Bygulvsplanen. Det planlegges adkomst inn til parkeringsgarasje fra Teglverksveien i øst. I tillegg skal det legges godt til rette for sykkelparkering.

Gjeldende planer legger godt til rette for gode forbindelser for gående og syklende. I tillegg til regulerte gater, vil planen åpne for en snarvei/forbindelse gjennom kvartalet.

1.4.4 Adkomst og parkering

Parkeringsdekning vil forholde seg til kravet i ny KPA, tillegg 2 – parkeringsnorm.

Spikkestad sentrum ligger **nord for nullvekstlinjen**, innenfor avsatte **sentrumsformål**, og skal forholde seg til følgende parkeringskrav:

Arealformål	Sentrumsformål	Prioritert vekstområde	Kollektivnære områder	Kommunen for øvrig
Nord for nullvekstlinjen ¹				
Frittliggende småhus-bebyggelse <i>Pr. boenhet (U)</i>	Avsatt areal til minimum 2 garasjeplasser for bil pr. hovedbruksenhet og 1 biloppstillingsplass for sekundær boenhet			
Konsentrert småhus-bebyggelse <i>Pr. boenhet (U)</i>	1,2 - 2,2 biloppstillingsplass og min. 3 sykkeloppstillingsplass 10 % av p-plassene til bil skal være gjesteparkering og min. 1 p-plass skal være HC-parkering. Gjeste- og HC-parkering skal være fellesareal.			
Blokker Bestemmelser i punkt 4 gjelder.	Maks 1,0 biloppstillingsplass	1 - 1,2 biloppstillingsplass	1 - 1,5 biloppstillingsplass	1 - 2 biloppstillingsplass
	Min. 3 sykkeloppstillingsplasser	Min. 3 sykkeloppstillingsplasser	Min. 3 sykkeloppstillingsplasser	Min. 3 sykkeloppstillingsplasser
Kontor Bestemmelser i punkt 2 gjelder.	maks 0,5 biloppstillingsplass	maks 1 biloppstillingsplass	maks 1 biloppstillingsplass	maks 1 biloppstillingsplass
	Min. 2 sykkeloppstillingsplasser	Min. 1 sykkeloppstillingsplass	Min. 1 sykkeloppstillingsplass	Min. 1 sykkeloppstillingsplass
Forretning Bestemmelser i punkt 1 gjelder.	Maks 3 biloppstillingsplasser	Maks 2 biloppstillingsplasser	Maks 1,5 biloppstillingsplasser	Maks 1,5 biloppstillingsplasser
	Min. 1,2 sykkeloppstillingsplass	Min. 2 sykkeloppstillingsplass	Min. 2 sykkeloppstillingsplass	Min. 2 sykkeloppstillingsplass
Fritids-bebyggelse <i>Pr. boenhet (U)</i>	Min. 1 biloppstillingsplass			

1.4.5 Lekearealer

Lekearealene vil forholde seg til kravet i ny KPA for **Sentrumsformål**.

Innenfor kvartalet planlegges etablering av nærlekeplass for de minste barna. Det er i tillegg lagt til rette for lek på torget i syd for de litt eldre barna.

Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Særskilte krav til minste uteoppholdsareal					
De 3 typene MUA er ikke overlappende:	MUA privat, kvm per boenhet	MUA fellesareal, kvm per boenhet	MUA lekeareal, *kvm per boenhet		
			Nærleke-plass	Strøksleke-plass	Aktivitets-areal
Generelt	Privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen.	Felles uteoppholdsareal skal være egnet til opphold og aktivitet for beboere.	Nærleke-plass skal ha sentral beliggenhet og maksimal gangavstand på 50 meter fra hver boenhet i boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.	Strøksleke-plass skal ha sentral beliggenhet og maksimal gangavstand på 200 meter fra hver boenhet i boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.	Aktivitetsareal skal ha sentral beliggenhet og maksimal gangavstand på 400 meter fra hver bolig i en boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.
Sentrumsformål					
Blokker	12 m ² Kan være balkong, terrasse etc.	15 m ² MUA felles i sentrumsområder kan omfatte offentlig arealer, med unntak av ferdselsårer (fortau, gangsykkelveier og kjørearealer).	15 m ² *		
Sosiale boformer		20 m ² Arealet skal ha direkte adkomst fra innendørs fellesareal.	15 m ² *		

1.4.6 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene vil forholde seg til kravet i ny KPA.

Alle boenhetene vil få private uteoppholdsarealer på balkong, terrasse og/eller på terreng. I tillegg vil det etableres felles uteoppholdsarealer i gårdsrommet. Uteoppholdsarealene vil i stor grad ligge skjermet fra støy, og med gode solforhold.

Minimum 50% av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl.15 ved vår- og høstjevndøgn. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha minimum 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.

1.4.7 Landskap

Det aktuelle utbyggingsfeltet ligger i Spikkestad sentrum hvor landskapet er relativt flatt og åpent. Det er ingen spesielle landskapsformer som gjør seg gjeldende.

Planområdet vil, etter resultatet av vindrose fra meteorologisk institutt, i hovedsak bli utsatt for vind fra nordvest og sørøst. Det registreres liten forekomst av store vindstyrker, men da Spikkestad og tomten ligger i et relativt åpent landskap, kan det likevel tidvis være noe vindutsatt.

Det er gode solforhold på tomten. Spikkestad er omgitt av slake åser, som ikke påvirker solforholdene på tomten nevneverdig. Med unntak av kulturkirken i syd, er det ingen høy bebyggelse som skjermer for solen i dag. Ved utvikling av sentrum i tråd med områdeplanen, vil arealene fortettes med relativt høy bebyggelse, og solforholdene vil kunne endres.

1.4.8 Samfunnssikkerhet

Berggrunnen er registrert som granitt/granodioritt.
Løsmassene består av avsmeltingsmorene, tykk marin avsetning samt noe fyllmasse.
Det er videre registrert moderat til lav forekomst av radon.

Arealene ligger ikke innenfor aktsomhetssone for flom, og det er heller ikke registrert forekomst av sårbare arter el.

Det er registrert forekomst av kvikkeleire og forurensning, se pkt.1.2.3.

1.4.9 Illustrasjon

Planforslaget omfatter et bymessig kvartal, hvor det legges til rette for etablering av blokker i hovedsak i 4-6 etasjer. Volumene planlegges plassert ut mot gateløpene, slik at det dannes et stort og romslig gårdsrom.

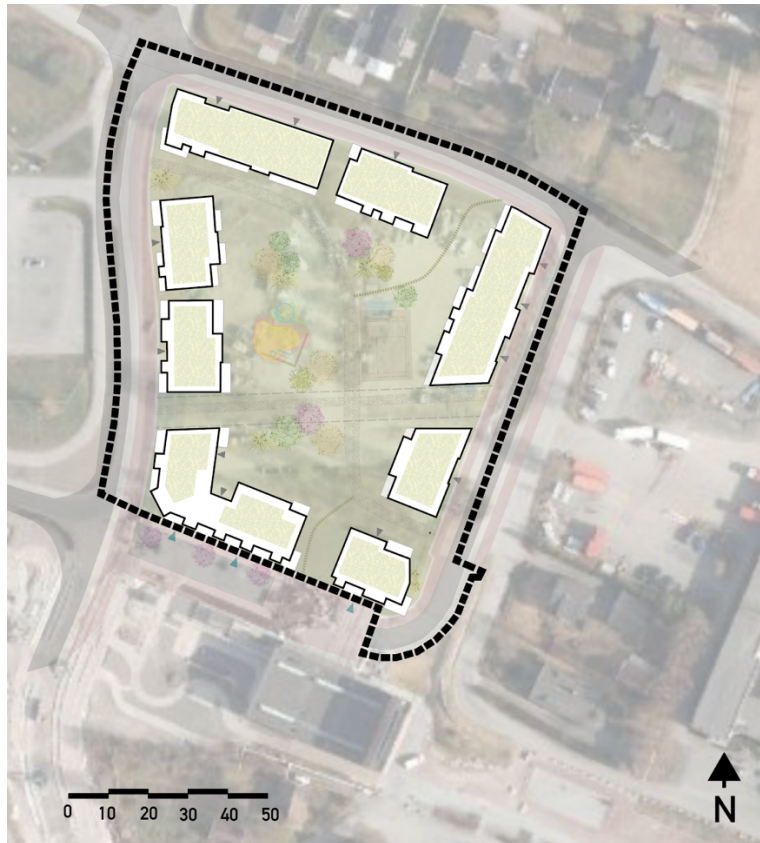
Bebyggelsen vil i stor grad følge topografien, og volumene vil således ligge plassert på litt ulike høyder. 1.etasje mot «kirketorget» vil ha utadrettet virksomhet, slik at det bidrar til å skape liv og aktivitet mot det offentlige rommet. Enkelte av de øvrige 1.etasjene vil etableres med høy 1.etasje, slik at det gis en fleksibilitet for videre bruk av disse arealene. (i tråd med premissene i Bygulvsplanen)

Volumene vil variere noe i utforming, samtidig som det sikres en helhetlig identitet for kvartalet. Det skal videre sikres smett og forbindelser/snarveier gjennom kvartalet.

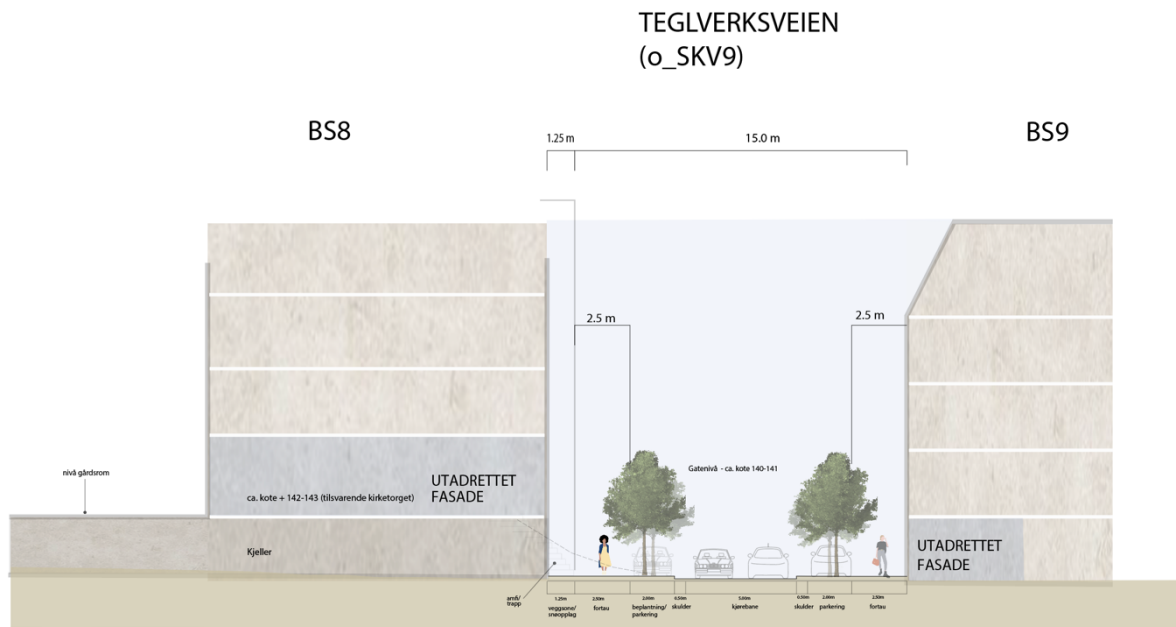
Det ligger en VA-ledning innenfor kvartalet (fra vest mot øst) som skal være tilgjengelig. Dette skaper en åpen «spalte» mellom bebyggelsen, og bidrar til å legge premisser for plassering av bebyggelsen.



Figur 5: Illustrasjonsplan som viser planlagt utvikling av arealene.

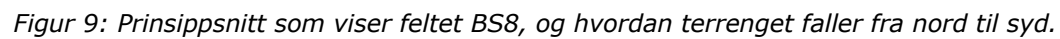


Figur 6: Illustrasjonsplan som viser planlagt utvikling av arealene med bakgrunnskart



Figur 7: Prinsippsnitt som viser overgangen mellom feltene BS8 og BS9.

BS8





Figur 10: Illustrasjon som viser mulig utvikling av feltet BS8.

1.4.10 Utviklingsfaser

I tråd med Bygulvsplanen, planlegges det å starte utviklingen av kvartalet nærmest torget (mot syd), og senere videre nordover.

Arealene vil utvikles over flere år. Det er flere kvartal i sentrum som nå utvikles, og markedet vil være med å styre utbyggingstakten.

1.4.11 Miljø

Utvikling av eiendommen bidrar til å rydde opp i dagens forurensede masser.

Videre vil prosjektet bidra til fortetting av sentrale arealer hvor det tidligere har vært industri og i den siste tiden rigg-område. Fortetting og utvikling av sentrale arealer som ikke berører LNF-områder, kulturmiljøer, viktige arter el., er et viktig strategisk grep for at flere kan gå/sykle til alle viktige funksjoner, og således bidra til å redusere bilbruken.

Bebyggelsen vil bygges i tråd med TEK17. Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid (i tråd med det som fremkommer av Bygulvsplanen), benyttes fjernvarme til oppvarming, og i tillegg se på gode løsninger for håndtering av overvann.

1.4.12 Annet

Det ligger en VA-ledning innenfor området. Denne planlegges opprettholdt i dagens trasé. Det pågår også arbeider med oppgradering og etablering av nytt renseanlegg. Dette planlegges å stå klart i 2026. Disse arbeidene må være på plass før brukstillatelse kan gis.

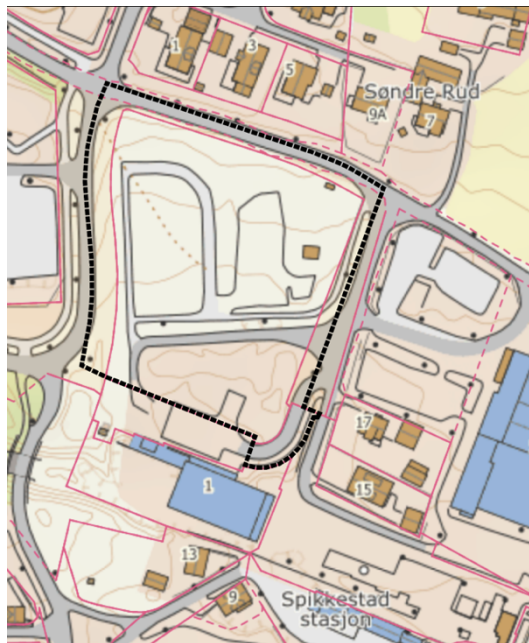
1.5 Økonomi

I forbindelse med planforslaget må det utarbeides en utbyggingsavtale. Mye av infrastrukturiltakene i Spikkestad Sentrum er allerede opparbeidet, men det må sees på et grensesnitt mot tiliggende gater og plasser.

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense

Det foreslås å regulere kvartalet (eiendommen gbnr.206/143) med utvidelse til senterlinje for tiliggende gater. Mot kirken i syd, foreslås planavgrensningen lagt i formålsgrensen, da «Kirketorget»/plassen foran kirken nylig er ferdig opparbeidet. Gaten opp til den nye «kirkeplassen», foreslås inkludert i planavgrensningen.



Figur 11: Planområdet, sett med dagens situasjon

- Krav til overvannshåndtering
- Parkeringsnorm
- Krav til energiplan
- Krav til støyutredning
- Sikring av stier og smett
- Krav til uteoppholdsareal og LEK

3.2 Kommunedelplan

Det er ingen gjeldende kommunedelplan for området.

3.3 Områdeplan

Arealene omfattes av gjeldende områdeplan for Spikkestad sentrum fra tidligere Røyken kommune, vedtatt 18.06.2015.

I denne planen er arealene også avsatt til sentrumsformål – felt BS8. Planlagt arealbruk vil være i tråd med føringene i områdeplanen.

3.4 Reguleringsplan

Det er ingen gjeldende reguleringsplan for området.

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Med unntak av arealene som ligger innenfor samme områdeplan, er det ingen tiltak i nærheten av planområdet som har relevans for planforslaget.

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER OG NASJONALE MÅL

- **Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:** Retningslinjene legger vekt på å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen. Planleggingen vil bidra til å utvikle et bærekraftig tettsted, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

- T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging:**
 Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Boligene planlegges slik at alle boenhetene får tilgang til stille side med utearealer som ligger skjermet fra trafikk og støy.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018):** Retningslinjene legger vekt på at det ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, skal vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Fortetting av sentrale arealer på stasjonen, er i tråd med retningslinjen.
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging:**
 Dagens luftforurensningsnivåer i en rekke større byer og tettsteder i Norge medfører økt risiko for sykkelighet og dødelighet. Det er derfor utarbeidet anbefalte luftforurensningsgrenser som skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse. Hensikten er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging. Spikkestad sentrum er ikke spesielt utsatt for forurenset luft, men planforslaget vil bidra til at flere kan gå/sykle eller reise kollektivt til alle viktige funksjoner.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen:**
Viktige mål er å:
 - Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging.
 - Sikre gode og trygge arealer og anlegg som skal brukes av barn. Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
 Barn fra skolen har deltatt i utformingen av Bygulsplanen. Gjennom planforslaget vil det tilrettelegges for trygge snarveier/smettveier, og lekeplasser som vil ligge skjermet fra støy og trafikk.
- Tilgjengelighet for alle:**
 Sentralt i rundskrivet «universell utforming i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, vedtatt 2008» er prinsippet om universell utforming. Målet er at alle skal kunne bruke de samme fysiske løsningene i så stor grad som mulig, enten det er bygninger, utearealer eller transportmidler.

 Andre bestemmelser/retningslinjer/lover som skal vurderes er Naturmangfoldsloven.

 Nytt prosjekt vil planlegges, slik at fellesareal blir universelt utformet. Leilighetene vil utføre i tråd med retningslinjene for universell utforming og tilgjengelighet. Videre vil Naturmangfoldsloven ivaretas.
- Norge universelt utformet 2025, Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013, 14.05.2009**
 Handlingsplanen viser hvordan regjeringen vil legge grunnlag for å oppnå et universelt utformet Norge innen 2025. Planlegging/uteområder, bygninger og

transport er blant de prioriterte innsatsområdene i handlingsplanen. Prinsippet om universell utforming fremgår av plan- og bygningslovens formålsparagraf.

Leilighetene vil utføre i tråd med retningslinjene for universell utforming og tilgjengelighet. Videre vil Naturmangfoldsloven ivaretas.

REGIONALE PLANER

- **Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus. 17.12.2018**
- **Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus, 2016**
- **Regional plan for klima og energi i Akershus, vedtatt 18.06.2018**

Nytt prosjekt vil bidra til å styrke og fortette Spikkestad sentrum. Utvikling av sentrale arealer hvor folk kan gå, sykle og reise kollektivt til alle viktige funksjoner, er i tråd med overordnede føringer. Videre legges det opp til etablering av noe utadrettet virksomhet i 1.etasje, noe som kan bidra til å styrke Spikkestad som et sentrum.

4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning

Alt. 1: Planinitiativet faller ikke inn under pbl. § 4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planforslaget utløser ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning.

5. Vedlegg

1. Forslag til planavgrensning, målestokk 1:1000