

Anbefalt plangrep

Områderegulering for Fetsund sentrum

18.03.2025



Innhold

1	Innledning	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Planområdet	4
1.3	Formålet med dette dokumentet.....	5
2	Visjon for Fetsund sentrum	6
3	Utdrag fra mulighetsstudiene	8
3.1	Sanden og Hodnekvam	8
3.2	LPO – Å leve med vann.....	10
3.3	ASAS – Over/inni/under	12
3.4	Lenker til mulighetsstudiene	14
4	Anbefalinger for Fetsund sentrum	15
4.1	Gatenett og sentrumsstruktur	15
4.2	Kollektivtrafikk i knutepunktet	19
4.3	Tilrettelegging for myke trafikanter	19
4.4	Flomsikring	22
4.5	Grønnstruktur og overvannshåndtering	23
4.6	Lekeplasser og aktivitetsområder	24
4.7	Nytt torg	25
4.8	Parkering og mobilitetshus	26
4.9	Varelevering og renovasjon	26
4.10	Herredshuset flyttet til sentrum	27
4.11	Kulturminner i sentrum	28
4.12	Nytt bibliotek i sentrum	29
4.13	Svømmehall	30
4.14	Handel- og servicetilbud i sentrum	30
4.15	Øvrig offentlig og privat tjenesteyting.....	31
4.16	Møteplasser.....	31
4.17	Arealbruk og utnyttelse	33
4.18	Arkitektur, byggehøyder og byroms kvaliteter	34
4.19	Bygningstypologi	35
4.20	Bofelleskap	37
4.21	Muligheter for etappevis utbygging /gjennomføring	38
4.22	Anbefalingskart.....	39
4.23	Aktive fasader.....	41
5	Anbefalt plangrep for hver formålssone i KDP	42

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Det er tidligere utarbeidet en kommunedelplan for Fetsund sentrum. Denne planen ble vedtatt i 2011 med en mindre endring i 2014. Kommunedelplanen legger de overordnede rammene for Fetsund sentrum og tilgrensende områder, samt en strategi for videre utvikling. Av hensyn til å finne gode helhetsløsninger og skape forutsigbarhet for den enkelte aktør, setter kommuneplanen krav om en områderegulering for Fetsund sentrum, før videre utbygging kan finne sted.

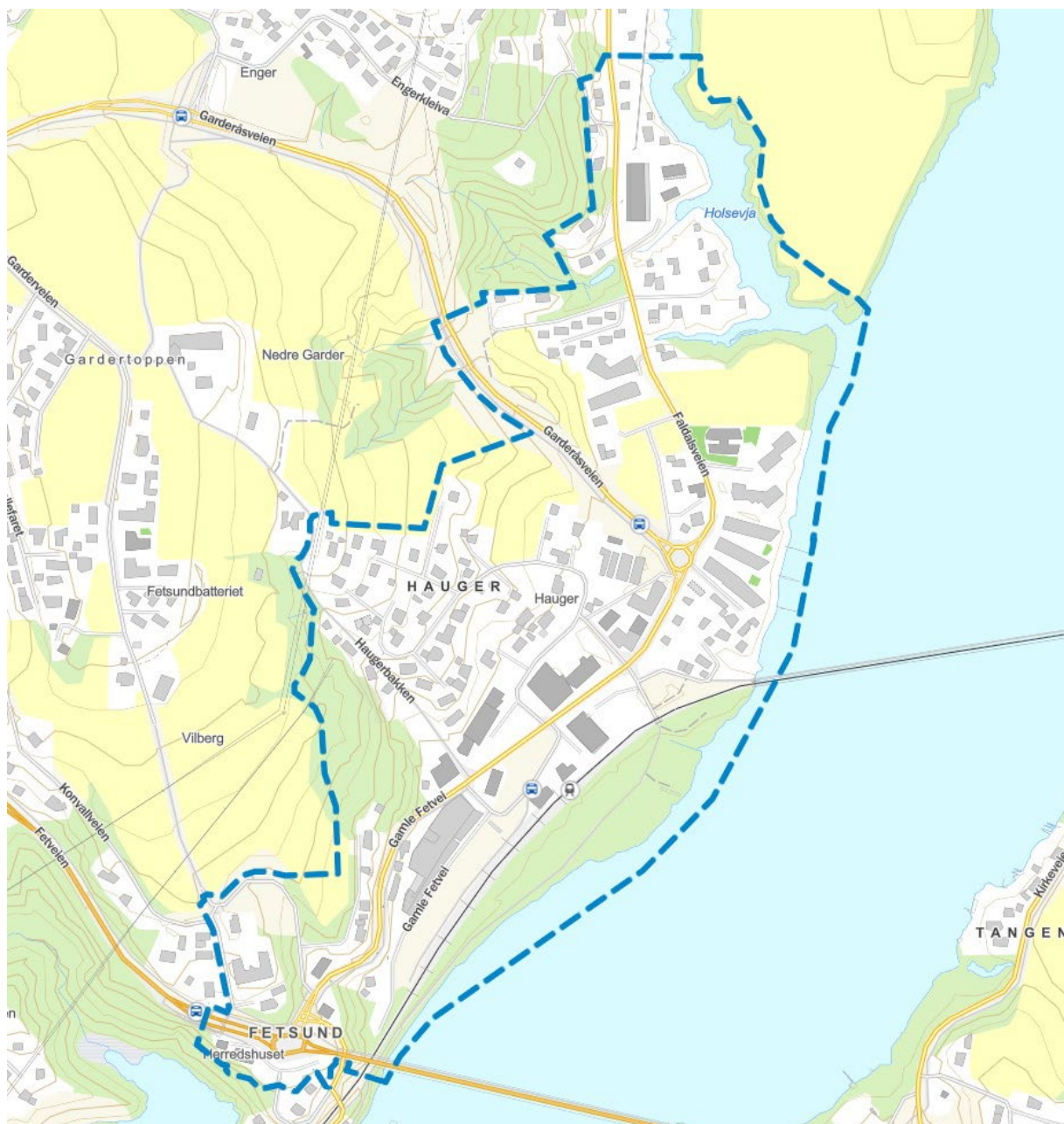
Formålet med områdereguleringen er å lage en plan for videre utvikling av Fetsund sentrum som følger opp kommunedelplanen. Planen skal legge til rette for bygging av flere nærings- og service-funksjoner, nye boliger, møteplasser, grøntanlegg og teknisk infrastruktur med blant annet veier, gangveier og flomvoll. Dette vil gjøre det enklere og mer forutsigbart for videre detaljreguleringer og påfølgende utbygginger, da de overordnede rammene vil være fastsatt på forhånd.

Fetsund er utpekt til prioritert tettsted og det er et ønske om videre utbygging i Fetsund sentrum. Derfor er det viktig å komme i forkant med en plan som sikrer en helhetlig utvikling.

1.2 Planområdet

Varslingsområdet til områdereguleringen inneholder et utvidet Fetsund sentrum som strekker seg fra Holsevja i nord til rv. 22 i sør. Varslingsområdet er delvis sammenfallende med gjeldende kommunedelplan for Fetsund sentrum. I likhet med denne planen avgrenses varslingsområdet i øst mot Glomma, men planområdet til områdereguleringen omfatter et betydelig mindre og mer sentralt område enn kommunedelplanen.

Varslingsområdet er på ca. 400 daa, men det vil trolig måtte gjøres justeringer i den videre planprosessen. Blant annet vil en måtte gjøre en avgrensning mot forestående detaljregulering for rv. 22 – kryssing av Glomma, som det ble varslet oppstart for i 2022. Planarbeidet for riksveiplanen er forventet å pågå omtrent parallelt med denne planprosessen. Heretter omtales varslingsområdet til områdereguleringen som planområdet.



Figur 1-1 Kart over Fetsund med planområdet markert med blå stiplet strek.

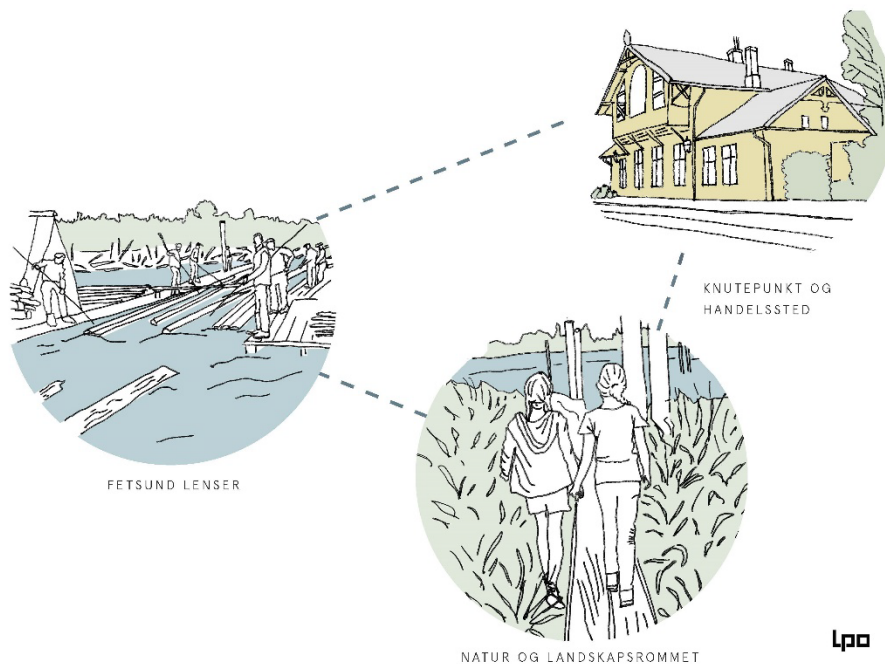
1.3 Formålet med dette dokumentet

Det har vært utført et parallelloppdrag som har resultert i tre mulighetsstudier for Fetsund sentrum. Mulighetsstudiene som er utarbeidet har gitt nyttige innspill til det forestående arbeidet med områdereguleringen. De tre mulighetsstudiene er kort beskrevet lenger ned i dette dokumentet. Anbefalt plangrep baseres på disse mulighetsstudiene, den plan- og medvirknings-prosessen som har vært frem til nå, samt på eksisterende plangrunnlag – fortrinnsvis kommunedelplanen. Formålet med dette dokumentet er å være en bestilling til arbeidet med å utarbeide en områderegulering for Fetsund sentrum, og legges frem sammen med forslag til planprogram.

2 Visjon for Fetsund sentrum

Gjennom planinitiativet og oppstartsaken ble det vedtatt en visjon for Fetsund sentrum og planarbeidet, jfr. kap. 3 i planinitiativet. Visjonen er at Fetsund skal bli et annerledes sentrum som skiller seg ut på en positiv måte. Fetsund sentrum har i dag en relativt lavt utnyttelsesgrad, og har store åpne parkeringsareal. Dette gir et stort handlingsrom og en relativt stor frihet i å forme et sentrum med klare føringer for bebyggelse og utforming av «bygulvet». Målet er at Fetsund sentrum skal fremstå mer helhetlig med et arkitektonisk uttrykk som bygger på stedets unike historie og identitet.

Kommunen ser for seg en enhetlig bebyggelse og fysisk utforming basert på historiske røtter og lokal identitet. Viktige siktlinjer og stedvis utsikt til elva må søkes bevart, og om mulig forbedres. Det bør være referanser til fløtekulturen i arkitektur og i utformingen av fysiske elementer i sentrum. Fetsund sentrum skal inngå i en mer helhetlig sammenheng med Fetsund lenser. Dette skal en oppnå ved blant annet å binde områdene bedre sammen i form av attraktive og funksjonelle turveier og gang-/sykkelveier, samt felles designelementer som skilting og bruk av tømmer i uterom og konstruksjoner. På denne måten bindes fortid og nåtid sammen med referanser til stedets historie. Målet er at Fetsund sentrum skal bli et sted folk ønsker å besøke, og at det både skal bygge opp under Fetsund lenser – samtidig som det drar veksel på de fysiske miljøene og opplevelsene rundt.



Figur 2-1 Tre viktige identitetsmarkører for Fetsund (LPO, 2024).

Følgende mål er viktig for arbeidet med å utvikle Fetsund sentrum:

- Skape et sentrum hvor det skal være attraktivt å bo og oppholde seg, med nye møteplasser både inne og ute.
- Skape et kulturelt miljø som ivaretar området og innbyggernes behov.
- Styrke Fetsund sentrum som et attraktivt handels- og servicesentrum for beboere og besøkende.
- Bygge på stedets identitet og bruke dette aktivt i planlegging og utforming.
- Forsterke forholdet mellom Fetsund sentrum og Glomma. Viktige siktlinjer og stedvis utsikt til elva må søkes bevart, og om mulig forbedres.
- Bygge opp under attraksjoner som Fetsund lenser – og i tillegg dra veksel på nærheten til Glomma og Øyerndeltaet.



Figur 2-2 Dronebilde over Fetsund sentrum. Fetsund stasjon er de lysegule bygninger midt i bildet. Brua på bildet er rv. 22 over Glomma. Øyerndeltaet er synlig i bakgrunnen (Foto: Ragde Eiendom).

3 Utdrag fra mulighetsstudiene

Under følger et utdrag fra de tre mulighetsstudiene som Lillestrøm kommune har bestilt til arbeidet med områdereguleringen. På noen områder er mulighetsstudiene med å bekrefte allerede tenkte tanker, og på andre områder bringer de inn nye tanker og idéer. På hver sin måte søker de å vise et helhetlig grep på hvordan Fetsund sentrum bør utvikles.

3.1 Sanden og Hodnekvam



Figur 3-1: Illustrasjon av Stasjonsparken som vil være en del av det nye torget. Miljøgate over gamle Fetvei og nytt bibliotek foran Gml. Fetvei 13 (Remabygget) sees i bakkant. Illustrasjon: Sanden & Hodnekvam/ Grindaker, 2024.

Sanden & Hodnekvam foreslår tre offentlige byrom i Fetsund: Stasjonsparken, aktivitetsparken og Stasjonsstranda. Det nye torget legges i Stasjonsparken. Det store rommet som eksisterer i sentrum i dag, er for stort for å fungere som et torg og trenger mer program. Det foreslås ny bebyggelse på dagens store overflateparkering ved Gamle Fetvei 11 og 13 (Remabygget). Her kan bibliotek, kulturtilbud og funksjoner for allmennheten lokaliseres. Stasjonsmiljøet søkes bevart og styrket via oppgradering av Stasjonsparken, torgfunksjoner og overvannshåndtering. Gamle Fetvei gjennom sentrum bør utformes som «miljøgate» hvor bilister kan kjøre, men det må være tydelig at det er på de myke trafikantenes premisser.



Figur 3-2: Overordnet grep som viser ny og eksisterende bebyggelse sammen. Illustrasjon: Sanden & Hodnekvam/Grindaker

Parkering søkes løst hovedsakelig under bakken for å frigjøre plass til flere funksjoner. Det bør være gode parkeringsløsninger på hver side av torget for å dempe trafikken gjennom sentrum. Ved Jernbanestasjonen foreslås at det avsettes arealer til en bussterminal, for å legge til rette for økt antall reisende med kollektiv til og fra Fetsund. I det samme området er det skissert kryssing under jernbanen for å styrke forbindelsen til Glomma, lensene og rekreasjonsområdet. Det foreslås at Herredshuset kan lokaliseres på stasjonsstranda, på flomsikker høyde. Her kan Herredshuset fungere som en aktivator og gjøre området enda mer attraktivt. På vestsiden av dagens jernbaneundergang er aktivitetsparken tegnet inn.

Her kan ny bebyggelse romme svømmehall, idrettsfunksjoner og ha uteområder med leke- og aktivitetsarealer. Denne plasseringen, i samspill med ytterligere aktiviteter på Stasjonsstranda, vil dempe barrierevirkningen jernbanen skaper, og gjøre dette området mer attraktivt.

Forslaget legger til rette for nye boliger i ulike boligtypologi i områdene rundt Stasjonsbyen, mellom sentrumsgården hvor Coop Extra holder til og Fetsund brygge, og i hele området videre mot Sørli. I tillegg skisseres det fortetting av sentrumsstrukturen som danner en tydeligere kvartalsstruktur i deler av sentrum. Forslaget anbefaler fire til sju etasjer i sentrumskjernen og ned mot to mot eksisterende bebyggelse for å skape harmoniserende overganger.

3.2 LPO – Å leve med vann

LPO har bygget opp mulighetsstudien sin gjennom grep knyttet til å leve med vann, utvikle mulighetene som ligger i at stedet er et knutepunkt, tydeliggjøre byroms strukturen, sørge for varierte tilbud i sentrum og ivareta Fetsunds kulturmiljø.



Figur 3-3 Dagens innfartsparkering er gjort om til park og flyttet sørover inn i et bygg i terrenget med ny svømmehall nederst. Illustrasjon LPO, 2024

I sentrum ønsker LPO å etablere mobilitetshus på hver ankomstsider, slik at det blir mindre trafikk langs Gamle Fetvei gjennom sentrum. Området mellom Stasjonsbyen og eksisterende Fetsund bru foreslås brukt til pendlerparkering i P-hus, i sambruk med andre aktiviteter, eksempelvis svømmehall. Denne bebyggelsen kan også bidra til å skape et byrom som kan huse ny ferdselsåre for gående fra sentrum og over brua. Langs sentrale deler av Gamle Fetvei, i sidegatene i sentrum, foran jernbanestasjonen og foran Brustadgården, kan det etableres shared space/kjørbare gangveier.



Figur 3-4: Oversiktsplan som viser eksisterende og ny bebyggelse. Grå bygg er eksisterende bebyggelse. Hvite bygg er forslag til ny bebyggelse. Illustrasjon: LPO, 2024.

LPO har en omfattende vannstrategi med tiltak mot flom fra elveløp og flom i forbindelse med overvann. I mulighetsstudien er det foreslått flompark og voll i nord, tiltak i mellomstokket som åpen overvannshåndtering i grøfter og lede vann langs veier, samt løsninger integrert i byrommene. Overordnet struktur skal også utvikles på vannets premisser, ny flompark i nord, Stasjonsparken og en ny foreslått våtmarkspark på parkeringen ved Stasjonsbyen, hvor det historisk sett har vært en evje, er områder som kan romme både aktivitet og håndtere fremtidige situasjoner med flom og styrtregn.

Prosjektet har forsøkt å stramme opp sentrumsstrukturen ved å komplementere kvartalene med bebyggelse og definere byrommene i større grad. De tilfører et bygg på dagens parkeringsplass foran Gamle Fetvei 13 (Remabygget) og skisserer full utbygging av kvartalet som Remabygget er en del av. Det foreslås ny bebyggelse på begge siden av veien som leder mot eksisterende kryssing under jernbanen. Området hvor Spenst ligger i dag kan utnyttes bedre, og nye boliger kan etableres oppover i Haugerbakken. Det foreslås en tyngde av nye boliger nordover i planområdet oppover mot Faldalsveien og Garderåsveien.

LPO har sett på nytt bibliotek, nytt badeanlegg og nytt helsehus som tre strategiske prosjekter for å tilføre nye og etterspurte funksjoner til sentrum. Disse må ha en strategisk plassering i ny byromsstruktur, og har blitt plassert med litt avstand i studien. Herredshuset foreslås flyttet ved siden av Brustadgården mot Remabygget. Dette gir en fin innramming og definisjon til et sentralt byrom. Lek og rekreasjon søkes løst spredt gjennom hele planområdet, med Stasjonsparken som en sentral lekeplass.

3.3 ASAS – Over/inni/under

ASAS har brukt begrepene over/inni/under for å beskrive de ulike områdene i Fetsund. *Over* byen med lys og utsikt, og god avstand til flomsonen. Det er gode bokvaliteter og egnet for ny boligutvikling. *Inni* byen er i sentrum, hvor det må bygges videre på de urbane kvalitetene, og hvor ulike tjenester og boformer skal samles. Utviklingen i sentrum må være tilpasset flom. *Under* er grøntområdene langs Glomma, som bør bevares og forsterkes gjennom utvidelse av stinettet. Området er spesielt flomutsatt og må tilpasses dette. ASAS' metode foreslår en skånsom utvikling. De ønsker å bevare og gjenbruke så mye som mulig, og skisserer bebyggelse kun på ledige og egnede tomter.

I sentrum foreslår de å bygge vannbestandig på den måten at all bebyggelse i første etasje bygges i et vannbestandig materiale som kan tåle 200- og 1000 års flom. Fra andre etasje kan det bygges i tre.

For å styrke «sentrum i sentrum» bør forskjellige bidragsytere nyte godt av hverandre, og aktive programmer bør samles på torget og tilknyttede gater. Her kan bibliotek plasseres i Sparegården ved å åpne fasadene. En paviljong foreslås etablert på dagens parkeringsplass foran samme bygg. Herredshuset foreslås plassert på linje med Brustadgården, mot Rosenberggården. Det foreslås ny bebyggelse på parkeringen til Stasjonsbyen, samt ved Coop Extra og tilhørende parkeringsplass. Fortetting/fullføring av kvartalet til Remabygget og gartneritomta er også en del av konseptet. Parkeringsplassen foran Sparegården foreslås omdisponert til oppholdsplass med park- og torgfunksjoner som ses i sammenheng med

parkområdene foran jernbanestasjonen.



Figur 3-5: Illustrasjon av en av gatene i Øvrebyen. Illustrasjon: ASAS arkitekter, 2024.

Et viktig element i ASAS' konsept er etableringen av en «øvreby». Området har nærhet til natur, større boliger, utsikt og hager, og kan romme det tilbudet som de som søker seg ut av de store byene ser etter. Det er foreslått en boligtypologi med eneboliger i 2-3 etasjer med saltak, som en type moderne landsby-variant. En slik utvikling må trolig løses organisk, gjennom privat utbygging, men ved bruk av et regelsett som gjelder for området. All utbygging som foreslås i øvrebyen foreslås på flomsikker høyde, med gangavstand til sentrum og jernbanestasjonen.



Figur 3-6: Oversiktskart over tiltakene som foreslås i mulighetsstudien. Brune bygg er eksisterende bebyggelse. Hvite er ny bebyggelse. Illustrasjon: ASAS arkitekter, 2024.

3.4 Lenker til mulighetsstudiene

Alle mulighetsstudiene kan lastes ned i sin helhet fra [prosjektets hjemmeside](#). Her er også digitale [3D-modeller](#) av mulighetsstudiene.

Direkte lenker til mulighetsstudiene: [Sanden og Hodnekavm](#) [LPO](#) [ASAS](#)

4 Anbefalinger for Fetsund sentrum

Dette kapitlet beskriver anbefalinger for Fetsund sentrum som områdereguleringen skal gjenspeile. Anbefalingene er inndelt i ulike tema. I slutten av kapitlet presenteres et overordnet anbefalingskart.

4.1 Gatenett og sentrumsstruktur

Generelt foreslås det få endringer i gatestrukturen, men Fetsund sentrum har behov for oppstramming av en del veier og kryss. Gamle Fetvei er hovedgata gjennom sentrum og denne bør rammes bedre inn med bebyggelse som gir variasjon og en tydeligere romdannelse. Sparebua, sammen med ny bebyggelse på andre siden av Gamle Fetvei, må bidra til å danne et byrom som kan fungere som en "velkomst" til sentrum.



Figur 4-1 Foto fra Fetsund sentrum med Sparegården til venstre, Remabygget midt i bildet og Gamle Fetvei med en tosidig park allé. Parkeringsplassen på bildet er avsatt til fremtidig torg. Stasjonsparken ligger til høyre for Gamle Fetvei og Sparebua kan skimtes helt til høyre i bildet.

Det er ønske om å begrense biltrafikken gjennom sentrum. Flere tiltak vil trolig være nødvendig for å oppnå dette. Det må legges til rette for å kunne parkere på hver side av sentrum slik at en fanger opp biler fra både Gamle Fetvei og Garderåsveien før de kjører gjennom sentrum eller helt inn på torget. Opphøyde gangfelt, miljøgate mellom Stasjonsparken og nytt torg, og eventuelt en liten rundkjøring ved Sparebua, vil ha fartsreducerende effekt, og kunne bidra til å redusere biltrafikken gjennom sentrum.



Figur 4-2 Anbefalt overordnet veistruktur i Fettsund sentrum. Røde heltrukne streker viser riks- og fylkesveier, mens oransje streker viser sekundærveier – hovedsakelig kommunale veier. Nye sekundærveier er vist med oransje stiplet strek, mens miljøgate forbi Stasjonsparken er vist med brun stiplet strek.

Innkjøring foran Gamle Fetvei 13 (Rema 1000) bør stenges for biler og gjøres om til torg i tråd med kommunedelplanen. Adkomst til nytt torg (område AUA_F_1 i kommunedelplanen) vil være via Faldalsveien og Garderbakken. Eventuelt med en forbindelse til Haugerbakken. En eventuell slik forbindelse bør være enveiskjørt og vil kunne bidra til å hindre rygging inne på torget.

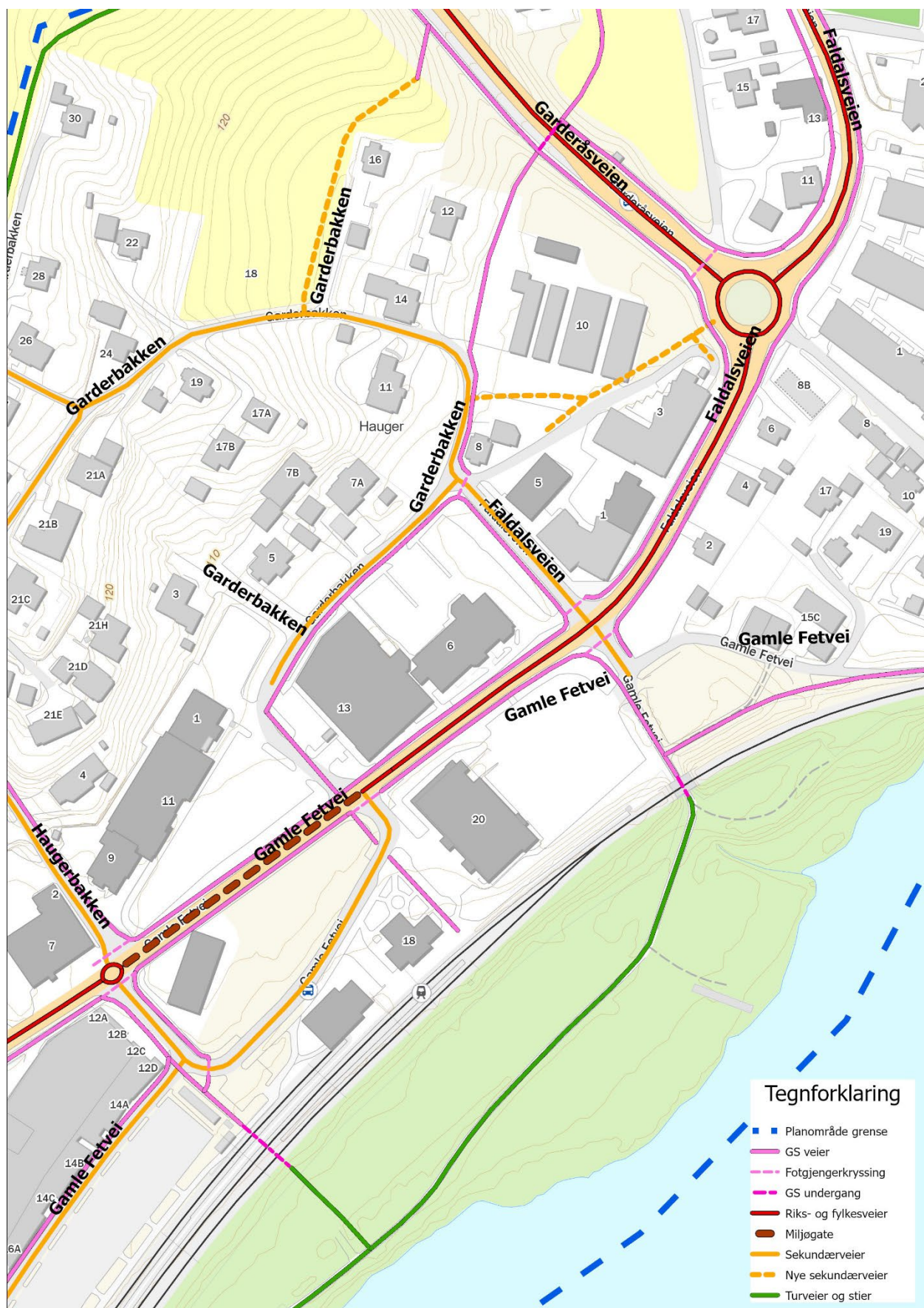
Krysset mellom Gamle Fetvei, Haugerbakken og adkomsten til Fetsund stasjon er et utflytende X-kryss, som må strammes opp. Ulike løsninger vil vurderes i det videre planarbeidet.

Fredhøyveien bør vurderes utvidet og regulert med bebyggelse på begge sider, i tråd med forslaget fra ASAS sin mulighetsstudie.

Adkomsten til gartneriområdet (område AS_F_2 i kommunedelplanen), bør vurderes om skal legges til Gårderåsveien eller rundkjøringen i Faldalsveien. En ny avkjørsel fra Garderåsveien vil også kunne betjene fremtidig boligområde ovenfor gartneriområdet (område AB_F_6).



Figur 4-3 Illustrasjon av gateløp langs Gml. Fetvei sett fra nord. Sparebua kan skimtes mellom trærne. (ASAS 2024)



Figur 4-4 Prinsipp for veisystemet sentralt i sentrum. Gang-/sykkelveier og fortau er vist med rosa strek i kartet. I de mest sentrale områdene av sentrum er det lagt opp til tosidig fortau. Miljøgate forbi Stasjonsparken er vist med brun stiplert strek. X-krysset mellom Gamle Fetvei og Haugerbakken/innkjøring til Fetsund stasjon bør strammes opp – her vist med en liten rundkjøring.

Kartet på forrige side er zoomet inn på sentrale deler av planområdet og viser flere detaljer i veisystemet. Veisystemet for myke trafikanter er nærmere beskrevet under kapittel 4.3 – Tilrettelegging for myke trafikanter.

Det skal utarbeides en trafikkanalyse for Fetsund sentrum. Denne bør beskrive hvordan ny utbygging, fartsreducerende tiltak og endret trafikkmønster berører sentrum og rv. 22. For å ta høyde for ulik fremdrift i forhold til bygging av ny riksveibru over Glomma, bør det utarbeides analyser for både før og etter at ny bru er på plass.

4.2 Kollektivtrafikk i knutepunktet

Det er behov for å få på plass et bedre lokalt busstilbud i Fetsund med matebusser fra hele tettstedet som korresponderer med togavgangene, og eventuelt til bussene som kjører langs rv. 22. I dag passerer de fleste bussrutene forbi på rv. 22 og kjører ikke ned til sentrum. Dagens kollektivsløyfe med busstopp foran Fetsund stasjon bør opprettholdes. Arealbehovet for et reisetorg bør avklares.

Toget er en viktig forbindelse til Lillestrøm og Oslo S, med to avganger i timen i rush, og 1 gang i timen utenom rushtid. Med økt utbygging i Fetsund, vil ønsket og behovet for hyppigere avganger melde seg.

Grunnet kapasitetsutfordringer, blant annet ved Oslo bussterminal, må antall busser som kjører inn til Oslo begrenses. Derfor er overgang til tog utenfor sentralt byområde ønskelig. Fetsund sentrum har potensial for å ta mer overgangstrafikk fra buss til tog. Dette utforskes videre i planarbeidet.

4.3 Tilrettelegging for myke trafikanter

Det er behov for en tydeligere gangforbindelse som krysser Gamle Fetvei ved Stasjonsparken og nytt torg. Her er det vurdert et område som miljøgate for å gi fotgjengere bedre tilgang fra Fetsund stasjon til sentrumsfunksjonene på og rundt torget.

Langs hovedgata må det reguleres tosidig fortau fra krysset med Haugerbakken ved Gamle Fetvei 7 (der Spenst holder til i dag), til rundkjøringen innerst mot Faldalsveien og Garderåsveien. I dag er det kun fortau på en side av veien. Der sykkelveien passerer langs miljøgata over torget bør denne få en annen utforming som reduserer hastighet og gjør syklister oppmerksom på kryssende fotgjengere.

For å åpne opp mot elva og skape en bedre forbindelse fra sentrum til Stasjonsstranda, er det avgjørende at det etableres en ny kryssing av jernbanen for fotgjengere og syklister. En ny kryssing bør plasseres i området rett syd for Fetsund stasjon. Dette er også i tråd med forslagene som er vist i mulighetsstudiene. Terrenget på stedet taler for en undergang. Det vil gi klart bedre stigningsforhold og en unngår trapper og heiser. En slik jernbaneundergang bør være relativt bred, men trenger ikke stor takhøyde eller overbygging. Planarbeidet vil imidlertid utforske fordeler og ulemper både med undergang og overgang.



Figur 4-5 Eksempel på en relativt bred jernbaneundergang med lav overbygging. Fra Dovrebanen på Hamar.

I dag er det kun en ensidig perrong ved Fetsund stasjon. En ny jernbanekryssing bør sees i sammenheng med muligheten for å i fremtiden kunne etablere en ekstra plattform på østsiden av sporene (elvesiden). Eventuelt en midtplattform med ett spor på hver side. Dette vil kunne øke kapasiteten og attraktiviteten til Fetsund stasjon, og gjøre den bedre rustet for en ønsket utvikling.

Langs Glomma går det en turvei helt fra Øya i sør, forbi Fetsund lenser, og inn på planområdet. Denne går gjennom hele Stasjonsstranda og fortsetter ut på jernbanebrua og frem til Svingen stasjon på østsiden av Glomma. Det er en viktig målsetning at denne turveien også fortsetter nordover ved at den kobler seg på etablert elvepromenade nord for jernbanebrua, og fortsetter frem til Holsevja og inn på Faldalsveien. På den måten vil det kunne bli en sammenhengende elvepromenade fra Holsevja i nord til Øya i sør.

Fredhøyveien anbefales videreført som turvei frem til Haugerbakken, med mulighet for å krysse over til Gardebakken.



Figur 4-6 Forslag til veistruktur i Fetsund sentrum. Det legges opp til flere sykkelfelt og fortau i sentrum. I tillegg vil turveier supplere veinettet for mange trafikanter.

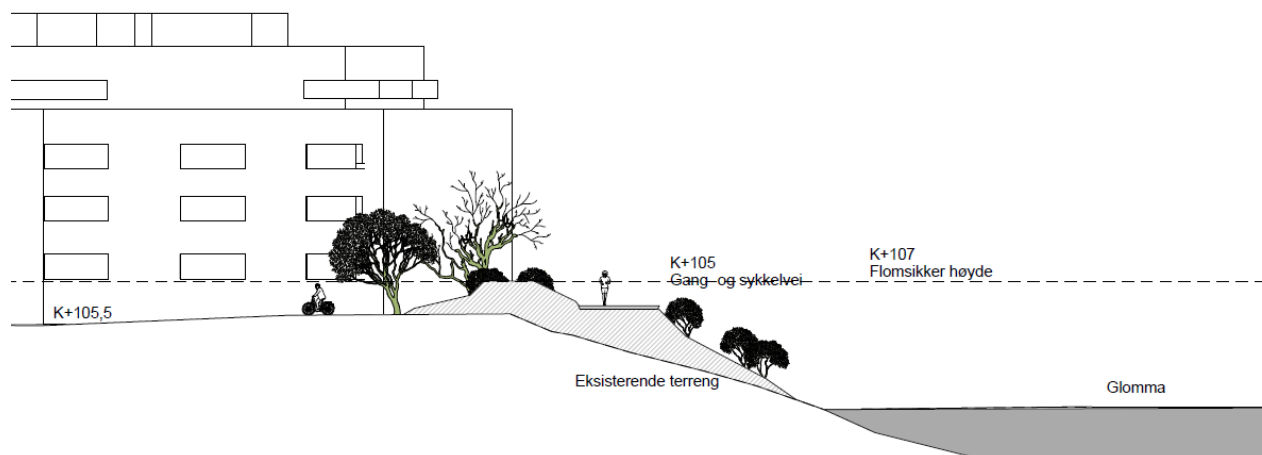
4.4 Flomsikring

De seneste byggeprosjektene i Fetsund sentrum har enten blitt bygget på flomsikker grunn eller flomsikret med lokale tiltak som ivaretar flomsikring mot en 200 års flom. Lokale tiltak, eller punktsikring, har hovedsakelig vært løst med heving av terreng og bygging av flomvoller. Dette har så langt løst seg på en akseptabel måte, men for å sikre en helhetlig utbygging av Fetsund sentrum, hvor både hensynet til flomsikker byggegrunn i sentrum og fremkommelighet i en flomsituasjon er ivaretatt, krever dette et konsept for en helhetlig flomsikring og overvannshåndtering.

Det anbefales å regulere inn en helhetlig løsning for flomsikring i form av en permanent flomvoll. Det bør imidlertid vurderes om dette eventuelt kan kombineres med beredskapstiltak i form av semipermanente flomvern som aktiveres ved en flomhendelse. Semipermanente fysiske tiltak kan for eksempel være fundamenter som er forberedt for etablering midlertidig, men vil likevel kunne gi et kraftig flomvern. En slik kombinasjonsløsning vil potensielt kunne redusere investeringskostnadene betydelig, men dagens regelverk åpner ikke for at semipermanente tiltak kan tilfredsstille kravet til sikker byggegrunn.

Det anbefales å ta utgangspunkt i mulighetsstudien fra Multiconsult (rapport nr. 12/2020), utarbeidet på vegne av NVE og i samarbeid med Fet kommune. Eventuelt med justeringer for semipermanente flomvern ved jernbaneundergangen og over fv. 1497 - Falldalsveien.

En permanent og helhetlig flomvoll vil også kunne legge til rette for å etablere en sammenhengende elvepromenade fra Holsevja i nord til Øya i sør, slik som beskrevet i kapitlet over om tilrettelegging for myke trafikanter. Elvepromenaden vil bli liggende ut mot Glomma og på et lavere nivå enn toppen av flomvollen, jfr. illustrasjon under.



Figur 4-7 Snitt av flomvoll og elvepromenade. Snittet er tatt rett nord for jernbanebrua (Sanden & Hodnekvam, 2024)

4.5 Grønnstruktur og overvannshåndtering

Overvannshåndtering og flomsikring henger tett sammen. Ved etablering av en sammenhengende flomvoll er det avgjørende at overvann blir ledet ut i Glomma, utenom eller gjennom flomverket. I en flomsituasjon må overvann på innsiden av flomvollen bli pumpet ut i Glomma.

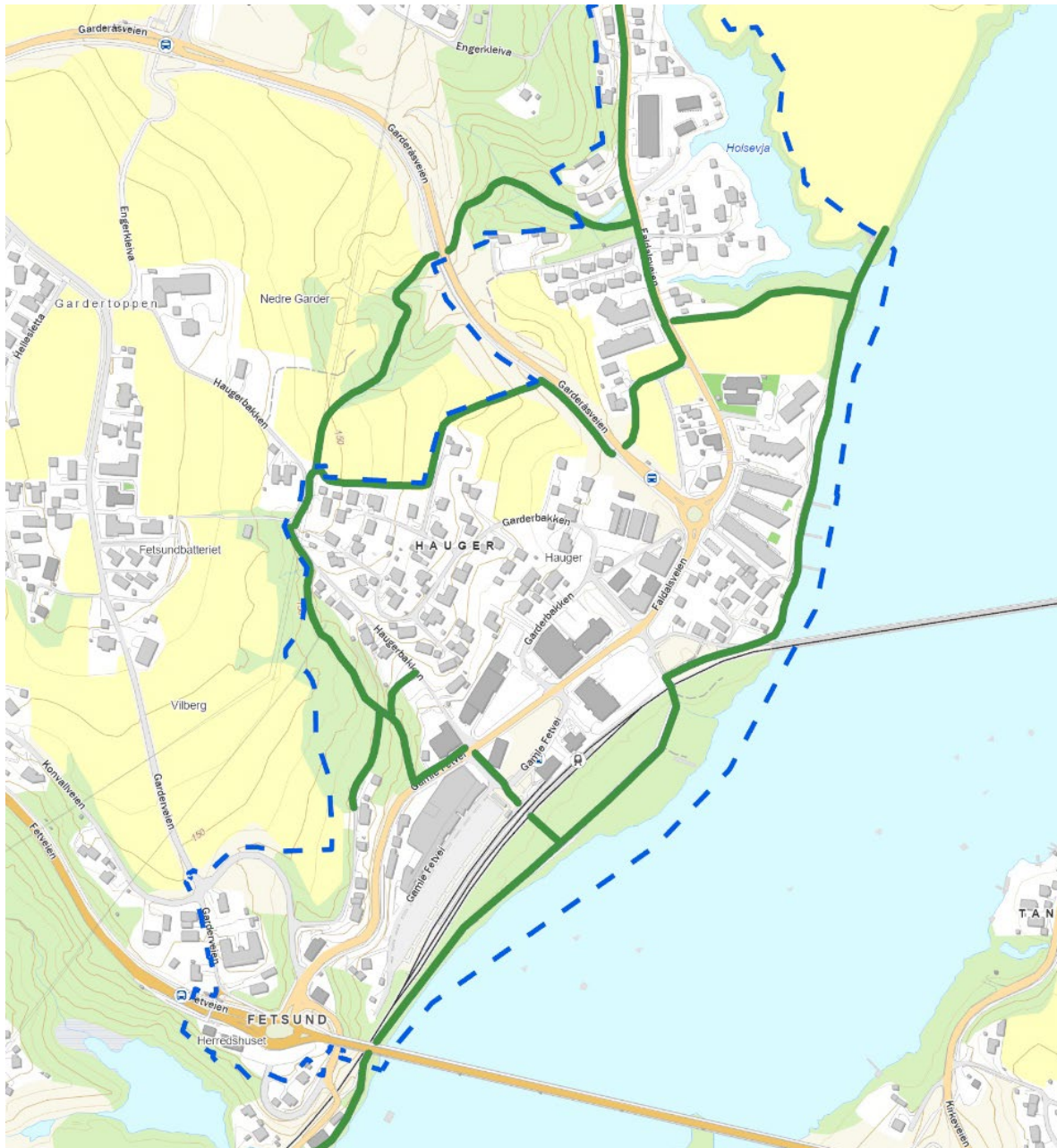
Overvann bør brukes som et aktivt element i ny og eksisterende blågrøntstruktur. Det er store grøntområder i og rundt sentrum, men behov for å utnytte disse bedre og knytte dem bedre sammen. Overvann kan for eksempel benyttes til å lage vannspeil, som igjen kan brukes som skøytebane om vinteren. Slike vannspeil kan gjerne gå parallelt med G/S-veier og turveier for å lede bort vannet – samtidig som det blir et positivt element i sentrumbildet.

Eksisterende grønnstruktur på Stasjonsstranda og i Stasjonsparken forutsettes bevart, men det bør åpnes for å fylle disse områdene med mer innhold som kan bidra til å aktivisere folk i alle aldre. På den måten vil dette også bli viktigere møteplasser enn det de er pr. i dag.



Figur 4-8 Illustrasjon av badebrygge med badstue på Stasjonsstranda. Langs det gamle jernbanesporet er det satt opp vogner med kiosker, (LPO 2024)

Mot vest og rundt selve sentrumskjernen er det ønskelig å bevare/opparbeide en sammenhengende grønnstruktur med en gjennomgående turvei fra syd til nord i planområdet, slik kommunedelplanen legger opp til. I det videre planarbeidet må det legges til rette for at tilgrensende bebyggelse skal kunne knytte seg til dette grønne beltet, og at det også blir gode forbindelser fra planområdet og videre ut i omkringliggende grønne områder. Det er samtidig viktig å etablere flere gode rundløyper som er innbydende å benytte som turveier til rekreasjon og trening. Dette vil kunne øke aktivitetsnivået, og dermed bidra til bedre folkehelse.



Figur 4-9 Anbefalte traseer for turveier gjennom overordnet blågrønnstruktur, markert med grønn strek.

4.6 Lekeplasser og aktivitetsområder

I Kommunedelplanen for Fetsund sentrum er det satt av rikelig med arealer til lek og opphold, og det er viktig at områdereguleringen følger opp dette. Medvirkningsprosessen så langt har pekt på mangel av sentrale lekeplasser og aktivitetsområder i sentrum.

Fetsund sentrum mangler en sentral lekeplass. Stasjonsparken ligger meget sentralt til og det anbefales at denne parken fylles med mer innhold i form av lekeapparater og andre aktiviteter for barn og unge. I planprosessen må hensynene til barn og unge tilpasses og vurderes mot fredningen etter kulturminneloven.

På Stasjonsstranda kan mere arealkrevende aktiviteter som ballbaner, tuftepark og paviljonger etableres. Ballbinger, sandvolleyballbaner, grillplasser, badebrygge og badstuer

er eksempler på aktiviteter som kan passe inn på Stasjonsstranda. Det er også foreslått å benytte restene av det gamle jernbanesporet til å kjøre inn jernbanevogner som kan innredes som kiosk og restaurant.

Ved å ta i bruk Stasjonsstranda og Stasjonsparken, og i tillegg sette av nødvendige arealer innenfor byggeområdene i sentrum, vil en kunne dekke behovet for leke- og aktivitetsområder innenfor planområdet. Området som er avsatt til sentralt lekefelt i kommunedelplanen (GKG_F_1) vil dermed kunne opprettholdes som et jorde og reguleres til LNF formål.

Nødvendig areal til nærlekeplasser og lekeplasser ved inngang må avsettes i detaljreguleringer for de enkelte byggeområder.

4.7 Nytt torg

Kommunedelplanen for Fetsund sentrum har satt av arealet mellom Stasjonsparken, Sparegården og Remabygget til et fremtidig torg (område AUA_F_1). Dette området er i dag en stor åpen parkeringsplass som betjener omkringliggende næringsbebyggelse i sentrum. Det er ønskelig at en del av disse parkeringsplassene re-lokaliseres til mobilitetshus og øvrig ny bebyggelse i sentrum.



Figur 4-10 Illustrasjon av nytt torg. Nytt bibliotek til venstre, Gml. Fetvei 13 til høyre med ny beliggenhet for Herredshuset i bakgrunnen (LPO, 2024)

Flere av mulighetsstudiene peker på at området er for stort til å være et torg for Fetsund. Intensjonen i kommunedelplanen var ikke å lage en stor åpen plass på denne eksisterende parkeringsplassen, men å fylle den med innhold. Eksempelvis i form av paviljonger med kiosker og restauranter, vegetasjon, vannspeil, lekeapparat for barn, mm. På den måten vil torget kunne bli et viktig møtested og det naturlige samlingspunktet i Fetsund sentrum.

Nytt torg bør deles inn i ulike soner med forskjellig innhold som kan fungere for opphold gjennom alle fire årstider, og ikke fremstå som en stor åpen plass.

4.8 Parkering og mobilitetshus

I likhet med mange andre norske tettsteder domineres Fetsund sentrum av store åpne parkeringsareal. Dette er en utfordring, men samtidig er det også et godt utgangspunkt for transformasjon og fortetting. Skal Fetsund bli mer attraktivt må de store åpne parkeringsarealene erstattes med ny bebyggelse, og parkeringsplassene må flyttes ut og i bakkant av sentrum.

Det anbefales å effektivisere arealbruken ved å innlemme parkeringsplassene i ny bebyggelse. Kombinasjonsbygg med næring og bolig, eventuelt rene mobilitetshus, vil kunne være en fin måte å løse behovet for offentlig tilgjengelige parkeringsplasser på. I planarbeidet vil en se på muligheten for å få etablert et mobilitetshus i både nord- og sydenden av sentrum. På den måten vil en kunne fange opp trafikken i hver ende av sentrum, og behovet for gjennomkjøring vil reduseres. Det er imidlertid viktig at gangavstander til sentrale butikker og servicefunksjoner minimaliseres. Dette er vesentlig for å opprettholde attraktiviteten til Fetsund sentrum som et aktivt handelssted.

Det vil også bli vurdert om det er mulig og ønskelig å etablere et mobilitetshus for kollektivreisende, beboere og besøkende helt syd i planområdet – rett nord for rv. 22, med direkte avkjøring fra Lundveien.

Innkjøring til kvartaler bør være fra sidegater eller bakgater. Inn mot sentrumsgater bør fasadene i minst mulig grad brytes opp av garasjeporter eller lignende. Det er både estetiske og funksjonelle årsaker til dette. Kjøring over fortau kan skape uoversiktlige og farlige situasjoner for myke trafikanter og det er viktig at fasadene ut mot hovedgata er aktive og åpne.

Noe gateparkering kan tillates der det er plass og forholdene ellers ligger til rette for det, men på torget bør bilene fjernes helt. Det bør heller ikke legges til rette for innkjøring til garasjer fra torget. Gateparkering bør forbeholdes korttidsparkering for handlende og HC. Det bør være planbestemmelser som ivaretar hensyn til parkering for offentlige tjenestefunksjoner som eksempelvis hjemmesykepleie.

4.9 Varelevering og renovasjon

Det er viktig å planlegge løsninger for varelevering og renovasjon tidlig i en planprosess. Dersom dette blir skjøvet langt ut i plan- og byggeprosessen, risikerer en få lite optimale løsninger som ødelegger for helheten i et ellers bra sentrumsbilde.

Det må settes av arealer i planen til både varelevering og renovasjon. Varelevering bør lokaliseres til baksider av bebyggelsen og eventuelt i sidegater. Renovasjonspunkt for næring bør normalt lokaliseres i forbindelse med varelevering.

Kommuneplanen setter krav om mobilt avfallssug i områder regulert til sentrumsformål. Stasjonært avfallssug er mer krevende og kostbart å etablere – spesielt i områder som allerede er delvis utbygd, slik Fetsund sentrum er. Punkter for nedkast til avfallssug kan med

fordel plasseres innendørs eller i vegg. Påkobling for tømming av mobilt avfallssug bør ikke lokaliseres ut mot torg eller de mest trafikkerte og synlige stedene i sentrumsbildet. I fortettingsområder må en finne funksjonelle løsninger som både ivaretar eksisterende og ny bebyggelse.

4.10 Herredshuset flyttet til sentrum

Det gamle Herredshuset i Fet som ligger ved rundkjøringen langs rv. 22 og Gamle Fetvei må flyttes for å gi plass til ny 4-felts bru over Glomma. Det er foreslått å flytte hele huset på en stor tralle, og da er det eneste alternativet å flytte Herredshuset til Fetsund sentrum. Flere aktuelle tomter har vært foreslått og vurdert. To av mulighetsstudiene har foreslått å flytte Herredshuset til tomte mellom Garderbaken 1 (Brustadgården) og Garderbakken 5. Brustadgården sto ferdig i 1928. Bygningen er en tre-etasjes bygning med mansardtak. Arkitekt og byggmester var Axel Bjørnstad. Dette var det første huset han og hans folk satte opp i Fet. Senere bygde de flere hus i Fetsund, deriblant Herredshuset som stod ferdig i 1931. Den nevnte tomte er i privat eie. I dag er det en parkeringsplass på tomte. Nedenfor vises en illustrasjon av hvordan det vil kunne bli seende ut med Herredshuset flyttet til den aktuelle tomte.



Figur 4-11 Illustrasjon av Herredshuset plassert i Gardebakken. Bygningen til venstre er Brustadgården, mens bygningen som vises til høyre for Herredshuset er Gamle Fetvei 13 (Remabygget). (ASAS arkitekter, 2024).

Herredshuset vil her få en prominent plass i sentrum og bidra til romdannelse for det nye torget. Illustrasjonen over viser at dette kan gjøres på en estetisk god måte, og er anbefalt tomtealternativ ved flytting av Herredshuset til sentrum.

Øvrige tomtealternativer som har vært foreslått og vurdert er:

- Kommunens tomt mellom Gamle Fetvei og undergangen under jernbanesporet til Stasjonsstranda. GBNR. 421/133.
- Nordre del av Stasjonsstranda i nærheten av undergangen til sentrum, ref. mulighetsstudie av Sanden og Hodnekvam. Del av GBNR 421/132.
- Plassen syd for godshuset på Fetsund stasjon. GBNR 421/42
- Fremtidig sentralt lekefelt rett nord for Rosenberg park og Fetsund barnehage. Område GKG_F_1 i kommunedelplanen. Del av GBNR 421/1



Figur 4-12 Illustrasjon fra mulighetsstudie som viser Herredshuset plassert på Stasjonsstranda (Sanden & Hodnekvam, 2024).

4.11 Kulturminner i sentrum

Det er flere bygg i Fetsund sentrum med lokal historisk verdi og betydning for stedets identitet. Stedsanalysen og mulighetsstudiene sier en del om dette. I tillegg er det utført en kulturminneregistrering i tidligere Fet kommune. Bebyggelse tilhørende Fetsund lenser og Fetsund stasjon er fredet. Det samme gjelder for lenseinstallasjoner i Glomma og ytre del av Stasjonsstranda.

Dette dokumentet tar ikke endelig stilling til hvilke bygg som bør bevares i sentrum eller ikke. Det blir imidlertid viktig å prioritere, slik at helheten til slutt blir god. Eksisterende bebyggelse som blir beholdt skal kunne fungere i et aktivt sentrumsbilde, og ikke bli stående ubrukt og til forfall. For kart og nærmere beskrivelser av kulturminner i Fetsund sentrum, vises det til planprogrammet og stedsanalysen.

4.12 Nytt bibliotek i sentrum

To av mulighetsstudiene har plassert nytt bibliotek sentralt på torget, mens ett har funnet plass til biblioteket i Sparebygget, vegg i vegg med Spar butikken, med fasade som vender ut mot torget. En sentral beliggenhet er viktig for et nytt bibliotek i Fetsund sentrum. Og slik mulighetsstudiene viser, bør biblioteket enten plasseres på torget, eller med en fasade som vender ut mot torget. Med torget vises det her til området som i dag er en stor åpen parkeringsplass, men som i kommunedelplanen er avsatt til nytt torg (område AUA_F_1), jfr. kapittel [4.7](#).

Biblioteket i Fetsund sentrum skal fylle en rolle som et lokalt bibliotek for Fetsund og områdene rundt. Bibliotekfunksjonene vil dermed kreve et relativt begrenset areal – kanskje i størrelsesorden 250-300m². Biblioteket kan imidlertid samlokaliseres med andre funksjoner og tjenester – både offentlige og private. Det kan være både forsamlingslokaler, møterom, kafé, bank, eller andre funksjoner som med fordel kan innpasses i samme bygningsmasse som biblioteket.



Figur 4-13 Et av mulighetsstudiene foreslår å åpne opp fasaden til Sparegården og etablere biblioteket her (ASAS, 2024)

Det er ikke bestemt om det skal bygges et nytt bibliotek, eller om det skal innlemmes i eksisterende bygningsmasse. Planprosessen vil tilrettelegge for mulige lokaliseringer av bibliotek i sentrum.

4.13 Svømmehall

Et av oppdragene i mulighetsstudiet var å foreslå egnet tomt for en svømmehall, bestående av et 25 meters basseng med et tilhørende opplærings-/varmebasseng. De tre mulighetsstudiene viser forskjellige forslag til plassering.

Ifølge vedtak av skolebehovsplanen 2022-2031, skal det etableres en ny svømmehall i Fetsund vest. Dette skal utredes i en konseptvalgutredning med antatt oppstart i 2026.

Kommunestyret vedtok i forbindelse med budsjettbehandlingen i desember 2024 at kommunedirektøren skal legge fram en sak om en svømmeanleggsstrategi for kommunen (verbalvedtak). I tillegg ble det i budsjettsaken også vedtatt at det skal foretas en ny revisjon av skolebehovsplanen, hvor Fetsund vest er et av områdene som skal vurderes. Det er ikke gjort noe endelig vedtak om verken plassering eller bygging av ny svømmehall i Fetsund. Det er mange fordeler ved å plassere en svømmehall i sentrum. I den videre planprosessen vil muligheter og begrensninger relatert til en eller flere mulige plasseringer i Fetsund sentrum avklares, og mulige lokaliseringer vil legges inn i planforslaget.



Figur 4-14 Illustrasjon av hvordan et nytt folkebad kan plasseres mellom ny og gammel bebyggelse i sentrum. Svømmehallen er vist til venstre i illustrasjonen (ASAS, 2024)

4.14 Handel- og servicetilbud i sentrum

En viktig målsetning med planen er å styrke Fetsund sentrum som et attraktivt handels- og servicesentrum. Et tettsted som er i sterk utvikling og fortetting vil potensielt kunne etterspørre et større og mer variert servicetilbud.

Fetsund sentrum har i dag tre dagligvarebutikker sentralt plassert. Utover et godt dagligvaretilbud, er handelstilbudet i sentrum mer beskjedent. Det er riktignok bank, vinmonopol og noen andre butikker i sentrum, men det er et ønske at planen skal kunne legge til rette for et bredere handel- og servicetilbud. Det er flere spisesteder i sentrum, men

ved økt utbygging og en større befolkning, vil det trolig gi markedsgrunnlag for et større og bredere utvalg av spisesteder også. En slik utvikling vil være i tråd med intensjonen i planen og ønsket utvikling for Fetsund sentrum. Lenger ned, i kapittel 4.23, er det vist en illustrasjon på hvilke byrom og fasader hvor det anbefales å tilrettelegge for næring i 1. etg med publikumsrettet virksomhet.

Flere kontorarbeidsplasser, både private og offentlige, ønskes velkommen, og planen bør være tilstrekkelig fleksibel til å også kunne legge til rette for dette. Med et økt handels- og servicetilbud, og forsterket kollektivtilbud, vil attraktiviteten til Fetsund sentrum som arbeidssted kunne økes.

Et felles helsehus i Fetsund sentrum var ikke en del av bestillingen til parallelloppdraget, men likevel foreslått som et aktuelt tiltak i to av de tre mulighetsstudiene. Et helsehus vil kunne huse både offentlige og private helsetjenester – eksempelvis lege, tannlege, helsestasjon, fysioterapeut mm. Avhengig av størrelse og behov vil også andre offentlige kontorer kunne lokaliseres til et helsehus.

For å få bedre kunnskap om eksisterende handels- og servicetilbud i Fetsund sentrum, og skaffe seg en bedre forståelse for eksisterende markedsgrunnlag og fremtidig potensiale, anbefales det å utarbeide en enkel næringsanalyse.

4.15 Øvrig offentlig og privat tjenesteyting

Det er i dag én barnehage i Fetsund sentrum. Denne anbefales opprettholdt. Det er ikke foreslått å avsette plass til flere barnehager i innenfor planområdet, men videre planprosess og konsekvensutredning må avklare fremtidige behov.

Det er ingen skoler i Fetsund sentrum eller innenfor planområdet. De nærmeste skolene til planområdet er barneskolene på Hovinhøgda og Garderåsen, og ungdomskolen på Østersund. Eventuelt behov for endringer i skolestrukturen må behandles i skolebehovsplanen.

Det er ikke foreslått areal til nye skoler eller barnehager i det anbefalte plangrepet, men området som i kommunedelplanen er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, har plass til ulike formål.

Det er i dag noen kommunale omsorgsboliger innenfor planområdet. Disse er lokalisert ved Sørli, rett nord for sentrum. Lillestrøm kommune trenger flere omsorgsboliger og noen av disse bør lokaliseres til Fetsund sentrum. En form for samlokalisering av omsorgsboliger med et bofellesskap for eldre, kan være en god løsning – både sosialt og økonomisk. Planen bør se på mulighetene for et slikt grep, og om ønskelig legge til rette for en slik løsning.

4.16 Møteplasser

Gjennom den innledende medvirkningsprosessen har barn og unge pekt på mangel av møteplasser for disse aldersgruppene i sentrum. Flere av temaene over beskriver funksjoner som vil bidra til å rette på dette - blant annet flere lekeplasser i sentrum, svømmehall, nytt sentralt torg og bibliotek i sentrum. Dette er imidlertid ikke nok til å fange opp alle. Planen må

legge til rette for at barn og unge vil kunne trives i sentrum – enten de bor her eller bare er «på besøk».

Et levende sentrum bør kunne tilby både organiserte og uorganiserte aktiviteter for barn og unge. Et sted å være hvor de kan være aktive, som fungerer både sommer og vinter, og hvor de ikke trenger å kjøpe noe for å ha lov til å oppholde seg.

Det bør legges til rette for å kunne etablere møteplasser for folk i alle aldre. Flere forslag er kommet inn, og her er noen eksempler:

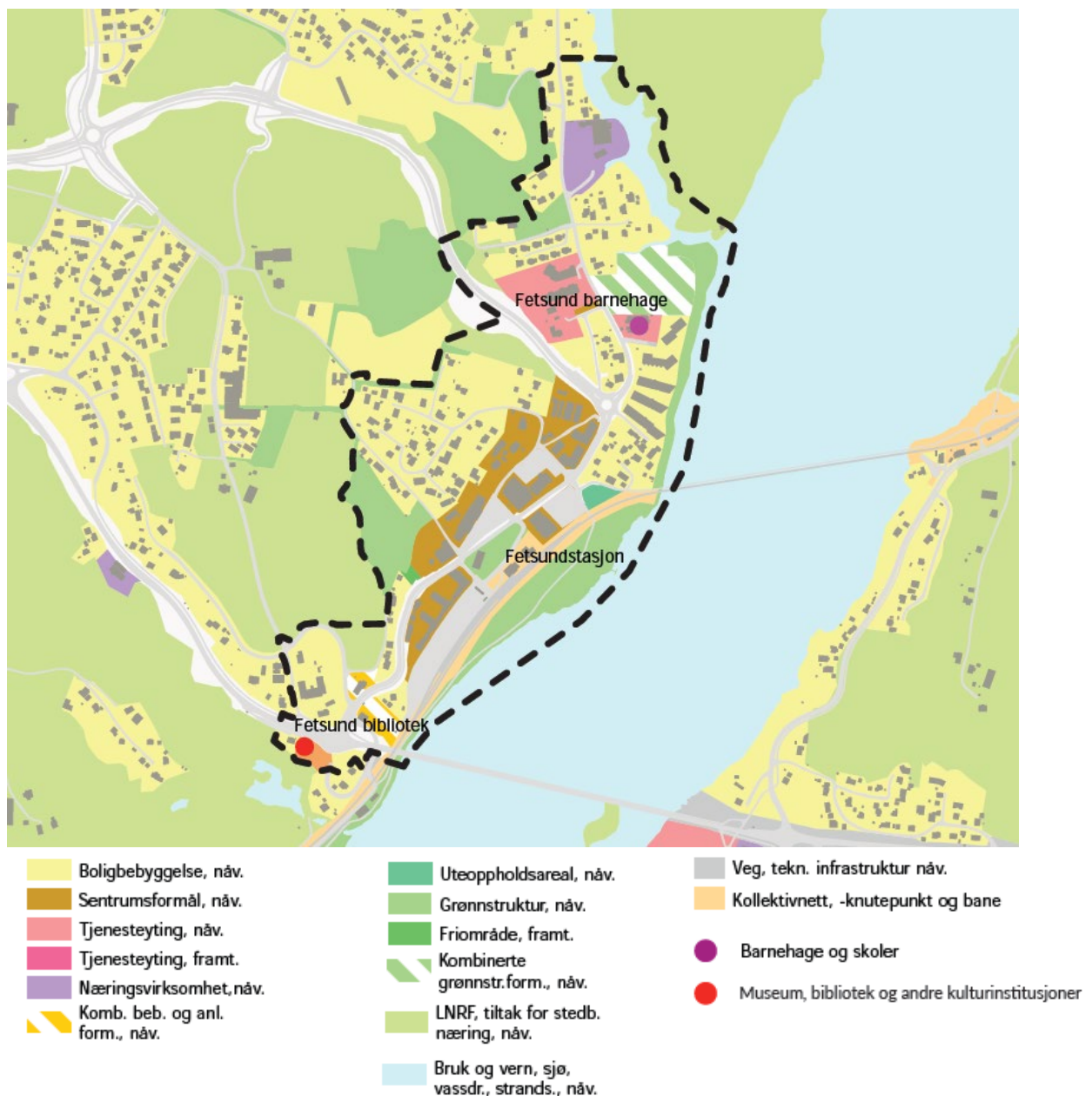
- Restauranter og kafeer i og rundt nytt torg i sentrum
- Kaffe eller kiosk i forbindelse med Fetsund stasjon
- Sette opp «jernbanevogner» med små butikker og matboder på det gamle jernbanesporet på Stasjonsstranda
- Kaffe og møtelokaler i Herredshuset som er planlagt flyttet til sentrum
- Ny badebrygge og badstue på Stasjonsstranda.
- Grillplass, tuftepark og sandvolleyballbaner på Stasjonsstranda
- Benker og møteplasser langs turveier.
- Lekeplass og flere benker i Stasjonsparken
- Vannspeil / skøytebane på torget
- Sentralt plassert bibliotek med møteplasser og sosiale soner
- Eventuelt folkebad i sentrum
- Allment tilgjengelige gårdsrom i boligkvartalene



Figur 4-15 Det må finnes møteplasser i sentrum som kan fungere til alle årstider. Illustrasjonen viser blant annet Stasjonsstranda med ny badebrygge og badstue, og mobilitetshus med aktivitetspark på taket (LPO, 2024)

4.17 Arealbruk og utnyttelse

Fetsund er et prioritert tettsted sentralt plassert på Nedre Romerike. Tettstedet har gode togforbindelser til Lillestrøm stasjon, Oslo S og Gardermoen. Eksempelvis tar det kun 17 minutter med tog fra Fetsund stasjon til Oslo S. Et tettsted med en slik sentral beliggenhet bør utnyttes godt. I dag er Fetsund sentrum i stor grad preget av store åpne flater med bilparkering. Det er en utfordring, men samtidig en mulighet til å kunne utvikle et sentrum som har en bedre arealutnyttelse med fokus på kvalitet. En bedre og mer effektiv arealutnyttelse av sentrum, vil også kunne bidra til å dempe utbyggingspresset på omkringliggende landbruks- og naturområder.



Figur 4-16. Kart hentet fra stedsanalysen. Viser eksisterende arealbruk i sentrum. (Dyrvik, 2023)

Kommuneplanen og kommunedelplanen for Fetsund sentrum gir rammene for eksisterende og fremtidig arealbruk, men som nevnt tidligere, vil det kunne være behov eller ønske om noen justeringer. Gjennom den videre planprosessen vil det også kunne dukke opp andre problemstillinger en må ta stilling til.

Ifølge stedsanalysen for Fetsund sentrum utgjør eksisterende bebyggelse ca. 185.000 m² BRA totalt innenfor analyseområdet/planområdet. Planområdet er ca. 404.000 m².

I arbeidet med mulighetsstudiene fikk teamene i oppgave å utarbeide et arealregnskap for bygningsmassen som viser fotavtrykk, BRA og arealfordeling (bolig/næring/tjenesteyting) for all ny bebyggelse. Arealregnskapet skulle også vise øvrige formål innenfor planområdet, herunder parkering, veier og grøntstruktur.

Tabellen under viser et utdrag av tallene fra de tre arealregnskapene.

Mulighetsstudie	Fotavtrykk BYA m2	BRA bolig	BRA næring	BRA tjenesteyting	BRA tot. ex parkering
ASAS	20940	35900	3770	3904	43574
LPO	22640	23770	6340	11140	41250
S&H	32600	105000	4100	5200	114300

Figur 4-17 Tall for foreslått ny bebyggelse innenfor planområdet - hentet fra mulighetsstudiene.

Det fremgår av tabellen over at fotavtrykket for foreslått ny bebyggelse varierer fra drøyt 20.000 m² til over 32.000 m² BYA for hele planområdet. BRA tallene viser en enda større variasjon. Dette er ikke så overraskende når man ser på tilnærmingene og de ulike løsningene i mulighetsstudiene. En del av bebyggelsen vil forbeholdes næring, tjenesteyting og parkeringsareal under tak, men hovedandelen vil benyttes til bolig.

Det er viktig med en høy utnyttelse i Fetsund sentrum, uten at dette må gå på bekostning av god bokvalitet. Planen må derfor evne å finne en riktig balanse mellom utnyttelse, byggehøyder, lys- og solforhold, og krav til leke- og uteoppholdsareal.

4.18 Arkitektur, byggehøyder og byroms kvaliteter

Fetsund er et sted med mye historie, en særegen stedsidentitet og relativt store ubebygde flater. Dette gir Fetsund et godt utgangspunkt til å kunne utvikle seg til å bli et attraktivt tettsted med en egen identitet basert på den spennende historien. Klare krav fra starten av planprosessen er viktig for å kunne bidra til en slik utvikling.

Planinitiativet legger opp til at ny bebyggelse skal bygges i tre og ikke ha flate tak. Utforming og plassering av vinduer i ny bebyggelse skal bidra til å skape liv og utsyn. Første etasje innenfor sentrumskjernen og definerte områder skal ha aktive fasader ut mot fortau.

Det skal innlemmes identitetsfremmende element i bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal ha en bestemt fargepalett basert på historisk fargesetting på stedet. Det skal være fokus på å skape gode overgangssoner mellom private og offentlig (ute)rom. Et sentrum trenger oppholdsrom ute på solfylte steder, som er helt eller delvis skjermet fra vær og vind.

Innenfor sentrumskjernen bør det kreves høy 1 etg. Dette vil sikre god takhøyde for

næringsbebyggelse på bakkeplan, og samtidig hindre innsyn der det er aktuelt å etablere leiligheter. Høyden på første etasje bør være lik for hele området som er regulert til sentrumsformål. Etasjehøydene bør også være like for øvrige etasjer, og harmonere for hele planområdet.

Ved fastsettelse av byggehøyder er det viktig å påse at det skapes attraktive byrom med gode sol- og lysforhold. Kommunedelplanen fastsetter maks. byggehøyde til 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etasje. Noen steder vil det kunne være mere riktig å øke dette med 1 eller 2 etasjer, mens andre steder bør antall etasjer trolig reduseres noe. Videre planprosess vil utrede og definere dette tydeligere. For å unngå lange skygger, bør eventuell ny bebyggelse på arealet avsatt til torg ikke være høyere enn 1-2 etasjer.

Det foreslås å utarbeide et kvalitetsprogram som viser hvordan alle disse hensynene kan ivaretas. Et kvalitetsprogram kan sammenlignes med en mer tradisjonell formingsveileder, men vil kunne ta for seg flere tema, differensiere på ulike områder, og gå mer i detalj. Kvalitetsprogrammet vil gi føringer for de påfølgende detaljreguleringene.

4.19 Bygningstypologi

Ved utforming av planen vil valg av bygningstypologi være et viktig element. På mer prinsipielt grunnlag vil områdene som er avsatt til sentrumsområder normalt bli foreslått utbygd med sentrumsgårder bestående av både næringsbebyggelse og leiligheter. Lavblokker og rekkehus med liten eller ingen privat forhage kan vurderes i tilgrensende byggeområder der dette passer inn. Valg og utforming av bygningstypologi vil være avhengig av beliggenhet, tillatt utnyttelsesgrad, byggehøyder, utsikt – og hensynet til å finne en god balanse og helhet i utbyggingen og fortettingen av sentrum.

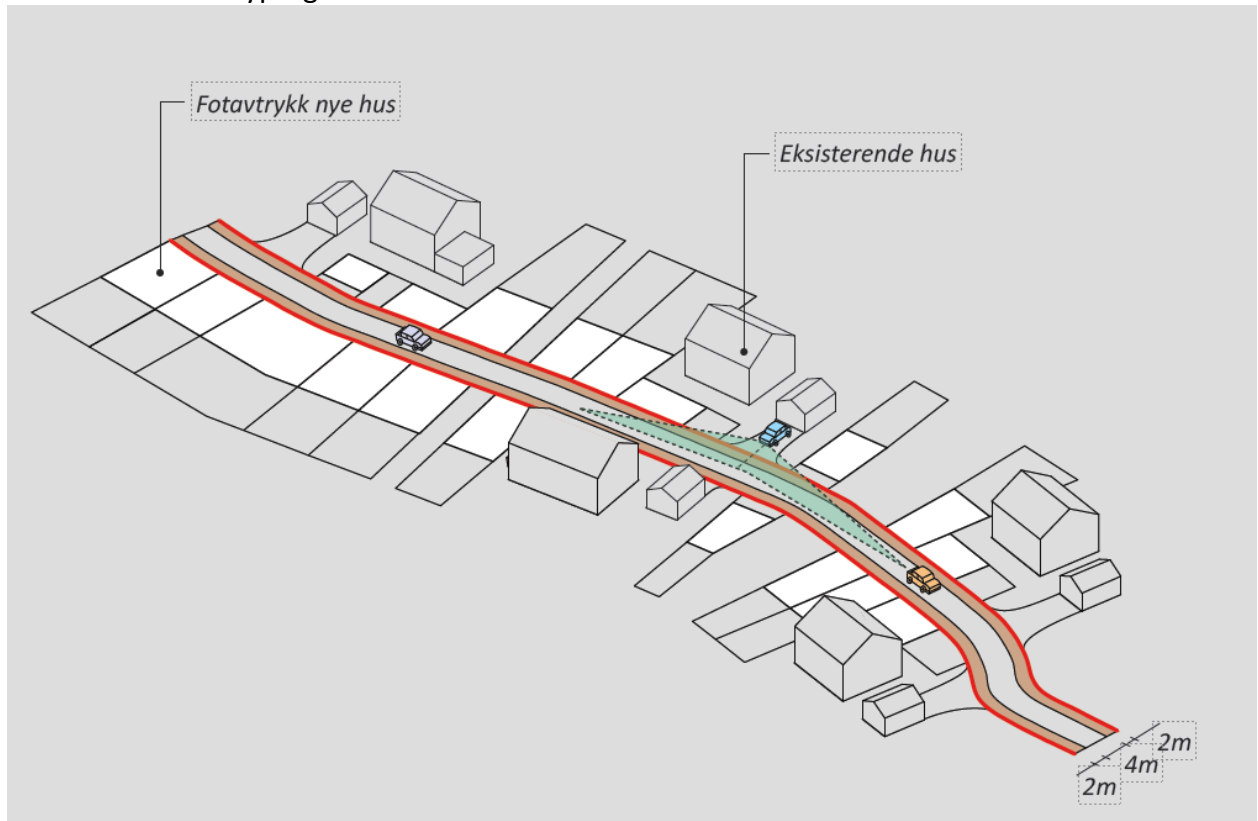
Det er en viktig målsetning at det i Fetsund sentrum skal være et bredt utvalg boligtyper som vil være attraktive for både unge, eldre og barnefamilier.



Figur 4-18 Fetsund sentrum i fugleperspektiv. Illustrasjon fra mulighetsstudie (ASAS, 2024)

Asas arkitekter foreslår i sin mulighetsstudie en fortetting i eksisterende boligområder i det de har kalt Øvrebyen. Øvrebyen ligger på flomsikker høyde, rett ovenfor sletta som utgjør de mest sentrale delene av Fetsund sentrum. Disse områdene er hovedsakelig avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplanen. I disse områdene foreslås det fortetting innimellom

dagens bygningsstruktur, basert på et sett definerte kriterier som har som mål å utvikle et mer urbant landsbypreg i Fetsund.



Figur 4-19 Prinsskisse for fortetting av eksisterende boligområder i Fetsund. Det bør legges til at noen av tomtene i denne skissen er meget smale, og dermed heller ikke helt realistiske med tanke på nødvendig utbyggingsvolum og uteareal. (Asas, 2024).

Det anbefales et sett med prinsipper eller bestemmelser for å unngå en typisk eplehagefortetting. Blant annet må ny bebyggelse etableres langs gatelinjen i gatetun og ikke gå dypere enn tomtens midtlinje, slik illustrasjonen over viser. Ny bebyggelse bør imidlertid kunne trekkes bakover fra gatelinje inntil fire meter for å etablere fri sikt rundt eksisterende avkjørsler. Ny bebyggelse kan etableres inntil tomtengrense dersom begge tomteeiere ønsker å bygge ut, eller ved avtale. Disse og flere forslag til planbestemmelser, som vil kunne styre utviklingen i ønsket retning, kan leses i mulighetsstudien fra ASAS arkitekter.



Figur 4-20 Illustrasjon av prinsipp for fortetting i "Øvrebyen". Utsnittet viser nederste del av Haugerbakken i Fetsund sentrum. Eksisterende bebyggelse er vist som hvite bygg. (Asas, 2024)

4.20 Bofelleskap

Private aktører har vist interesse for å få etablert et bofelleskap for eldre i Fetsund sentrum. Et slikt bofellesskap kan bestå av separate leiligheter med tilgang til universelt utformede fellesarealer – både innendørs og utendørs. Små parsellhager kan med fordel lokaliseres i tilknytning til et slikt bofelleskap.

I arbeidet med planen bør det også ses på muligheten for å legge til rette for andre typer bofellesskap. Barnefamilier og unge kan også være interessert i slike boligløsninger. Det forskes og testes ut ulike konsepter for bofellesskap, og det vil bli hentet inn erfaringer fra andre test- og pilot-prosjekter for å vurdere om dette kan være aktuelt innenfor planområdet.

4.21 Muligheter for etappevis utbygging /gjennomføring

Fetsund sentrum vil bygges ut over tid, og i etapper. Områdereguleringsarbeidet må avdekke hvilken offentlig infrastruktur som må på plass før utbygging kan finne sted, og før ulike etapper i utbyggingen kan gjennomføres. Nødvendig offentlig infrastruktur må nedfelles i rekkefølgebestemmelser. Områdereguleringen bør videreføre de sentrale rekkefølgebestemmelser fra kommunedelplanen, og samtidig muliggjøre gjennomføring i flere etapper. De mest sentrale rekkefølgebestemmelsene vil trolig være knyttet til etablering av flomvern og nytt torg i sentrum. Ny fotgjengerkryssing av jernbanen er et mulig nytt rekkefølgekrav.

Grunneiere og utbyggere har en viktig rolle sammen med kommunen i å finne gode løsninger som ivaretar hensynet til gjennomføring etter at planen er vedtatt. Det blir viktig å avklare muligheter og avhengigheter gjennom planprosessen. Forutsigbarhet er viktig, og planprosessen bør utrede ulike konsepter eller veier mot målet som kan bidra til å sikre en god gjennomføring av planen.

4.22 Anbefalingskart

Det er flere områder i Fetsund sentrum med stort transformasjon- og fortetnings-potensiale. I tillegg til områder bestående av overflateparkering, er det flere områder som anbefales transformert eller fortettet. Kartet under er en oppsummering av de viktigste anbefalingene for arealbruken i områdereguleringen. De mest sentrale område foreslås utbygd og fortettet.



Figur 4-21 Kart over Fetsund som viser hovedgrepene for arealbruken i anbefalt plangrep.

Plassering av ny flomvoll er basert på anbefaling fra NVE gitt i mulighetsstudie utarbeidet av Multiconsult, med en justering ved Holsevja. Denne alternative traseen for flomvoll, kan potensielt være et rimeligere alternativ da den ikke krever sluse over Holsevja. Ulempen er at en slik løsning ikke vil sikre området rett nord for sentrum.

Illustrasjonen under er et eksempel på hvordan anbefalt plangrep vil kunne bli seende ut. Strukturen til bebyggelsen følger i stor grad prinsippene fra mulighetsstudien til ASAS, med nye bygninger som etableres langs gateløp og danner uterom mot en stille side. Det er imidlertid gjort tilpasninger med hensyn på terreng og solforhold.

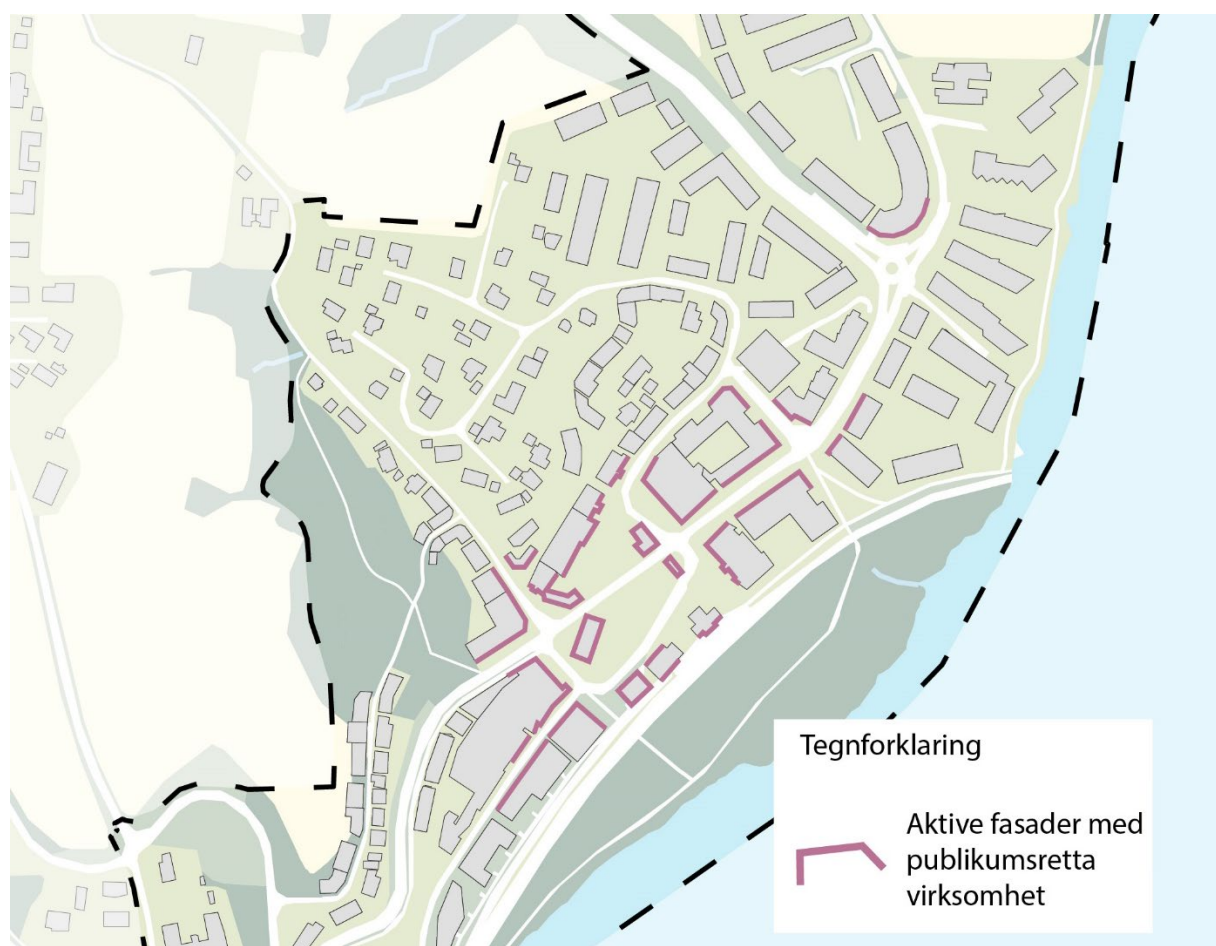


Figur 4-22 Eksempel på utbygging i Fetsund sentrum basert på anbefalt plangrep.

Ny bebyggelse i illustrasjonen på forrige side er hovedsakelig lokalisert til de mest sentrale delene av sentrum. Videre planprosess vil avgjøre om planområdet bør innskrenkes, eller om flere områder bør fortettes/transformeres. Ny bebyggelse i eksemplet utgjør et totalt fotavtrykk på ca. 38.000 m². Med en gjennomsnittlig etasjehøyde på 4 etasjer, vil dette utgjøre et bruttoareal (BTA) på 152.000 m². Bruksarealet (BRA) vil være en del mindre. Med en omregningsfaktor på 0,89 fra BTA til BRA, havner vi i eksemplet på ca. 135.000 m² BRA for ny bebyggelse. Med eksisterende bebyggelse på ca. 185.000 m² BRA, viser illustrasjonen en anslått utnyttelse på totalt 320.000 m² BRA innenfor planområdet.

4.23 Aktive fasader

Det anbefales næring med publikumsrettet virksomhet og aktive fasader i 1. etg. Kartet under viser en anbefaling av hvilke fasader som bør være aktive, vurdert ut ifra anbefalt plangrep og eksempelet som er vist i illustrasjonen på forrige side.



Figur 4-23 Aktive fasader i Fetsund sentrum – eksempel.

Sone-benevnning	Arealformål	Beskrivelse	Vurdering/anbefaling
AS_F_1	Sentrumsformål Fremtidig	I søndre del av området ligger Sparegården og Brustadgården ut mot en åpen parkeringsplass. I nordre del av området ligger større eneboliger på til dels store tomter	Området anbefales videreført og utviklet til sentrumsformål. Grense mot AB_9 kan vurderes justert. To av mulighetsstudiene foreslår å flytte Herredshuset til den åpne parkeringsplassen mellom Garderbakken 1 (Brustadgården) og Garderbakken 5.
AS_F_2	Sentrumsformål Fremtidig	Eksisterende boligblokker (Botrygt) med noen butikker i 1 etg. På nordre del av området ligger et nedlagt gartneri.	Sentralt område med fortetnings- og transformasjonspotensiale. Nedlagt gartneri og en mindre bygning (tidligere telefonsentral for Telenor) bør vurderes erstattet med ny sentrumsbebyggelse.
AS_F_3	Sentrumsformål Fremtidig	Sentrumsbebyggelse bestående av Gml. Fetvei 13 (Remabygget) og Gamle Fetvei 6. I "bakgården" er det en stor åpen parkeringsplass.	Sentralt område med stort fortetnings- og utbyggingspotensiale til sentrumsformål.
AS_F_4	Sentrumsformål Fremtidig	På søndre del av tomte ligger et forretningsbygg som huser Coop Extra og noen mindre næringslokaler i 1.etg. Leiligheter og kontorer i øvrige etasjer. Nordre del av tomte er ubebygd og benyttes til parkeringsplass.	Sentralt område med stort utbyggingspotensiale til sentrumsformål.
AS_F_5	Sentrumsformål Fremtidig	Her ligger eldre næringsbygg som huser et treningssenter.	Sentralt område med fortetnings- og transformasjonspotensiale til sentrumsformål.
AKBA_1	Kombinert bebyggelse og anlegg	Gml. Fetvei 4. Området ligger ved nedkjøringen til Fetsund sentrum. Et kombinert bolig- og næringsbygg ligger på tomte i dag.	Område med stor høydeforskjell. Har likevel stort potensiale slik blant annet mulighetsstudien fra LPO viser. Bør sees i sammenheng med område AB16. Har da både adkomst fra Lundveien (øvre plan) og Gamle Fetvei (nedre plan). Støyuetsatt, men interessant område for parkeringshus, evt. i kombinasjon med næring.
AKBA_2	Kombinert bebyggelse og	Gml. Fetvei 1. Kombinert nærings-	Eksisterende bebyggelse anbefales videreført uten ytterligere fortetting.

	anlegg	og boligbygg. Renoveret i senere tid.	
AKBA_F_1	Kombinert bebyggelse og anlegg Fremtidig	Frittliggende boligbebyggelse, samt et forsamlingslokale inntil Falldalsveien. Jorder og beitemark i øvrige deler av området.	Sentrumsnært område med stort transformasjons- og fortetningspotensial. Aktuelt for ulike typer utbyggingsformål. Delvis støyutsatt. Boligformål vil kreve støyskjerming mot Garderåsveien.
AKBA_F_2	Kombinert bebyggelse og anlegg Fremtidig	Området består hovedsakelig av boligblokker med næringsbebyggelse i 1. etg. Bygd ut i etter 2020 og omtalt som Fetsund stasjonsby. Langs Gamle Fetvei er det noe eldre trehusbebyggelse.	Det er fortsatt noe transformasjons- og fortetningspotensial ut mot Gamle Fetvei. Den eldre bebyggelsen som danner innfallsporten mot Fetsund sentrum fremstår lite enhetlig og det bør åpnes for endringer.
AOF_1	Offentlig eller privat tjenesteyting	Fetsund barnehage. Den eneste barnehagen innenfor planområdet. Relativt romslige uteområder med gode lysforhold.	Opprettholdes som barnehage. Eventuelt utvidelsesbehov og utvidelsesmuligheter avklares nærmere gjennom planprosessen.
AOF_2	Offentlig eller privat tjenesteyting	Omsorgsboliger – Sørli I og II. Eldre bebyggelse i en etasje.	Trolig mest aktuelt å opprettholde dagens arealbruk. Området har transformasjons- og fortetnings- potensial.
AOF_F_1	Offentlig eller privat tjenesteyting Fremtidig	To eksisterende boligeiendommer på området (kommunalt eid) - ellers ubebygd.	Transformasjons- og utbyggingspotensiale. Bør sees i sammenheng med områdene AKBA_F_1 og AOF_2.
AB_1	Byggeområde Bolig	Utenfor planområdet.	
AB_2	Byggeområde Bolig	Eksisterende boligområde nord i planområdet. Bestående av frittliggende boliger. Delvis bratt terreng.	Bratt terreng og lite fortetningspotensial. Anbefales opprettholdt med tilsvarende dagens utnyttelsesgrad.
AB_3	Byggeområde Bolig	Eksisterende boligområde nord i planområdet. Bestående av frittliggende boliger. Lav utnyttelse.	Området anbefales opprettholdt med frittliggende boligbebyggelse og dagens utnyttelsesgrad, inntil mer sentrale deler av planområdet er utbygd. På lengre sikt bør området vurderes transformert til boligbebyggelse med høyere utnyttelsesgrad.
AB_4	Byggeområde Bolig	Eksisterende boligområde nord i planområdet. Bestående av	Relativt lite område med begrenset fortetningspotensial. Ligger tett inntil grøntstruktur. Anbefales opprettholdt med tilsvarende dagens

		frittliggende boliger. Lav utnyttelse.	utnyttelsesgrad.
AB_5	Byggeområde Bolig	Eksisterende boligområde. Bestående av frittliggende boliger. Relativt høy utnyttelse.	Område uten fortetningspotensial. Anbefales opprettholdt med dagens bruk og tilsvarende utnyttelsesgrad.
AB_6	Byggeområde Bolig	Lite boligområde bestående av 1 bolig. Beliggenhet mellom Faldalsveien og eksisterende jorde.	Anbefales opprettholdt med dagens bruk og tilsvarende utnyttelsesgrad. Deler av eiendommens relativt store hage er lagt inn i område GKG_F_1. Dette må vurderes mer i detalj.
AB_7	Byggeområde Bolig	Fetsund brygge. Består av 3 boligblokker utbygd rundt 2006.	Anbefales opprettholdt med dagens bruk og tilsvarende utnyttelsesgrad.
AB_8	Byggeområde Bolig	Eksisterende boligområde med frittliggende småhusbebyggelse. Relativt store tomter og lav utnyttelse. Varierende arkitektur og bygningsalder.	Området ligger sentrumsnært og det anbefales at det legges til rette for transformering til en høyere utnyttelsesgrad. Fortrinnsvis boligformål, men sentrumsformål bør også vurderes på deler av området. Spesielt for den delen som vender ut mot Faldalsveien og i syd mot jernbanen.
AB_9	Byggeområde Bolig	Eksisterende boligområde langs Garderbakken, ovenfor Fetsund sentrum. Bestående av frittliggende småhus.	Sentralt område, men litt høydeforskjell ned til sentrum. Øvre del av området anbefales "bevart" omtrent som det er i dag. Nedre del anbefales fortettet med ny boligbebyggelse i deler av området – i tråd med anbefalt strategi for fortetting. Området ligger på flomsikker høyde.
AB_10	Byggeområde Bolig	Eksisterende småhusbebyggelse langs Haugerbakken.	Området ligger i relativt bratt terreng. Gode utsiktsforhold over sentrum og Glomma. Fortetnings- og transformasjonspotensiale - primært til boligformål. Biladkomst kan vurderes som en delt løsning hvor øvre del av området betjenes ovenfra Haugerbakken og nedre del fra Gamle Fetvei og sentrum.
AB_11	Byggeområde Bolig	Utenfor planområdet	
AB_12	Byggeområde Bolig	Utenfor planområdet	
AB_13	Byggeområde Bolig	Utenfor planområdet	

AB_14	Byggeområde Bolig	Boligområdet bestående av en boligblokk, på folkemunne omtalt som "Banken", og noe frittliggende småhusbebyggelse	Området er avsatt til boligformål og det har tidligere vært en reguleringsprosess som hadde til formål å regulere nordre og østre del av området. Området har god utsikt mot Glomma, og også delvis vestover mot Svellet. Noe støyutsatt mtp. trafikk fra rv. 22. Samtidig er området eksponert, og ny bebyggelse må vurderes med tanke på nær og fjernvirkning. Utbygging til boligformål fremstår fortsatt som det mest aktuelle formålet.
AB_15	Byggeområde Bolig	Boligområde i Fredhøyveien beliggende rett ovenfor Gml. Fetvei og nedkjøringen til sentrum. Adkomst fra Garderveien. Frittliggende småhusbebyggelse.	Etablert boligområde med fortettpotensial. Det anbefales fortetting med småhus på begge sider av veien. Tosidig bebyggelse langs Fredhøyveien vil forutsette omdisponering av en smal stripe av det nederste jordet på Vilberg. Området ligger på flomsikker høyde med fin utsikt over Glomma og Fetsund.
AB_16	Byggeområde Bolig	Området huser Gamle Fetvei 6, også omtalt som «Gamle Rosenberg» Består av et eldre bolighus oppført i 1866, samt to mindre bygninger i dårlig forfatning. Støyutsatt og delvis bratt terreng.	Eksisterende bebyggelse anbefales bevart, men det er også rom for ny bebyggelse i området. Se også kommentar for område AKBA_1.
AB_17	Byggeområde Bolig	Ligger utenfor planområdet.	
AB_F_1	Byggeområde Bolig Fremtidig	Ligger utenfor planområdet.	
AB_F_2	Byggeområde Bolig Fremtidig	Ligger utenfor planområdet.	
AB_F_3	Byggeområde Bolig Fremtidig	Eksisterende næringsområde for Stangeskovene trelasthandel. Avsatt til fremtidig boligområde i kommunedelplanen, da en så det som mest sannsynlig med en transformasjon av området.	Stangeskovene har senere utvidet og bygget nytt, og en videreføring av dagens drift synes mest aktuelt. Anbefales regulert til næringsformål. Hensynssone for Bevaring naturmiljø er delvis overlappende syd i området.
AB_F_4	Byggeområde Bolig Fremtidig	Ubebyggt område. Avsatt til boligområde i kommunedelplanen	Anbefales utbyggt til boligformål. Behov for adkomst over tilstøtende byggeområder kan løses på forskjellig vis. Kan sees i

			sammenheng med område AOF_F_1. Boligtypologi og utnyttelsesgrad må vurderes i reguleringsplanen.
AB_F_5	Byggeområde Bolig Fremtidig	Rosenberg park. Boligblokker utbygd ca. 2017	Området er regulert og bygd ut med boligblokker etter at kommunedelplanen ble vedtatt. Det anbefales å opprettholde dagens arealbruk uten vesentlige endringer.
AB_F_6	Byggeområde Bolig Fremtidig	Fremtidig boligområde rett nordvest for sentrum. Består i dag av kun noen få frittliggende småhus og et jorde	Området anbefales bygd ut til boligformål i tråd med kommunedelplanen. Boligtypologi og utnyttelsesgrad må vurderes gjennom reguleringsprosessen, men det kan være aktuelt å dele området inn i ulike byggeområder da det er relativt stort, har stor intern høydeforskjell, og inneholder noe eksisterende bebyggelse, men er hovedsakelig ubebygd. På sikt anbefales eksisterende bebyggelse transformert, da det vil legge til rette for en høyere utnyttelse av et sentrumsnært boligområde. Kjøreadkomst er tenkt i nedre del av området. Direkte adkomst mot Garderåsveien bør vurderes dersom mulig. Dette bør eventuelt sees i sammenheng med område AB_F_7 som er nabo området mot vest. Dette området ligger imidlertid utenfor planområdet
AB_F_7	Byggeområde Bolig Fremtidig	Ligger utenfor planområdet	
AUA_1	Uteoppholds-areal	Ikke opparbeidet areal. Har fungert som en anleggsplass inntil nylig	Sentralt område like ved jernbaneundergangen. Anbefales opparbeidet til friområde med benker og ball løkke. Vil sammen med Stasjonsparken og Stasjonsstranda utgjøre en sentral og viktig grønnstruktur i sentrum.
AUA_F_1	Uteoppholds-areal Fremtidig	Eksisterende åpen parkeringsplass. Avsatt til fremtidig torg i sentrum	Eksisterende parkeringsplasser må fjernes fra området og erstattes. Det nye torget skal ikke bare bli en stor åpen plass, men fylles med innhold - gjerne i form av vannspeil, paviljonger og mindre bygninger. To av mulighetsstudiene foreslår å legge det nye biblioteket hit.
GP_1	Grønnstruktur Park	Stasjonsparken. Delvis fredet	Stasjonsparken må oppgraderes. I dag fremstår den mørk og skyggefull med mange høye trær. Det er satt ut noen benker i parken, men parken innbyr ikke til opphold slik den fremstår i dag. Noen trær bør fjernes

			for å åpne opp og slippe mer lys inn i parken. Det må etableres en tydelig gangforbindelse mellom stasjonsområdet, gjennom parken, og inn på nytt torg i sentrum. Det anbefales å sette ut flere lekeapparater i parken, slik at parken innbyr til opphold for både barn og voksne.
G1	Grønnstruktur	Fetsund batteri. Utenfor planområdet.	
G_F_1	Grønnstruktur Fremtidig	Eksisterende skogsområde med blandingsskog, helt nord i planområdet. Størsteparten av området ligger utenfor planområdet til områdeplanen.	Anbefales oppretthold til grønnstruktur. Deler av området bør gjøres mer tilgjengelig med blant annet en gangforbindelse som knytter seg til Garderåsveien.
G_F_2	Grønnstruktur Fremtidig	Utenfor planområdet.	
GTD_F_1	Grønnstruktur Turdrag Fremtidig	Elvebredd mot Glomma. Fremtidig flomvoll og elvepromenade.	Avsatt plass i kommunedelplanen for å etablere en flomvoll mot 200-årsflom. Elvepromenade anbefales etablert i sammenheng med ny flomvoll. Denne vil danne en viktig gangforbindelse nord for sentrum. Den vil koble seg på eksisterende turvei langs Stasjonsstranda, slik at det blir en sammenhengende turvei fra Holsevja, forbi Fetsund lenser og helt ned til Fedrelandet på Øya.
GTD_F_2	Grønnstruktur Turdrag Fremtidig	Turdrag som skal forbinde Garderveien og Haugerbakken med Garderåsveien.	Viktig tverrforbindelse mellom ulike boligområder. Skjematisk fremstilt i kommunedelplanen. Trasé reguleres inn i områdeplanen.
GF_1	Grønnstruktur Friområde	Stasjonsstranda. Statlig sikret friluftslivsområde. Delvis parkmessig opparbeidet. Deler av området som ligger nærmest elva er fredet i forbindelse med fredningen av Fetsund lenser.	Stasjonsstranda skal opprettholdes som et viktig friområde, men kan utnyttes bedre og få mere innhold. Det bør reetableres en badebrygge, og i forbindelse med denne kan det for eksempel etableres badstuer som flyter på vannet. Det er god plass til en sandvolleyballbane, grillplasser og flere aktiviteter på Stasjonsstranda.
GF_F_1	Grønnstruktur Friområde Fremtidig	Lite skogsområde rett ovenfor Fetsund sentrum. "100-meters skogen".	Anbefales videreført i områdeplanen. Det bør ses på muligheten til å få på plass en gangforbindelse gjennom området, fra Fredhøyveien i sør til Haugerbakken i nordøst. Det bør også etableres en trapp fra Gamle Fetvei og inn i området.

GKG_F_1	Grønnstruktur Kombinert grønnstruktur Fremtidig	Eksisterende jorde. Avsatt til fremtidig sentralt lekefelt	Avsatt til sentralt lekefelt i kommunedelplanen. Mulighetsstudiene, og planprosessen så langt, har vist alternative måter å løse behovet for lekefelt ved å i større grad fordele ballplasser, lekeplasser, etc. på ulike lokasjoner. Områdereguleringen utgjør et mindre område enn kommunedelplanen, og nye boligområder som faller utenfor planområdet, må også bidra til å etablere nye lekefelt for "sine" beboere. Det anbefales å regulere dette området til LNF, og beholde det som en arealreserve når øvrig utbyggingspotensial i Fetsund sentrum er utnyttet.
SPP_1	Samferdsels- anlegg Parkerings- plasser	Stor åpen parkeringsplass som utgjør innfarts- parkeringen til Fetsund stasjon.	Det er ønske om å beholde omtrent samme antall innfartsparkerings- plasser i sentrum. Ved å legge innfartsparkeringen inn i et parkeringshus – gjerne i et kombinert mobilitetshus som også betjener andre funksjoner, vil det kunne frigjøres et stort areal til utbygging. Området er støyuetsatt og har utfordrende grunnforhold, men bør likevel kunne utvikles til både næringsbebyggelse og boliger. Planprosessen vil kunne avklare utbyggingsmuligheter og nødvendig avstand til jernbanen.
S_1	Samferdsels- anlegg Jernbane	Kongsvingerbanen.	Det er ønske om en ny kryssing av jernbanen for fotgjengere og syklister, som knytter sentrum og Stasjonsstranda bedre sammen – og som bidrar til å "utvide sentrum" mot Glomma. En slik kryssing vil også kunne åpne opp for en midtplattform eller østlig plattform på Fetsund stasjon. Det bør også ses på behov og muligheter for en gangbru over jernbanen helt sør i planområdet - primært i forbindelse med ny bru over Glomma.
S_2	Samferdsels- anlegg Veianlegg	Område for samferdsel som grenser inn mot eksisterende trase for rv. 22	Parallelt med områdereguleringen pågår det en detaljreguleringsprosess for utvidelse av rv. 22 og ny bru over Glomma. Det er behov for å se disse planprosessene i sammenheng, og gjøre nødvendige tilpasninger i grensesnittet mellom disse to planene.

