

Forslag til planendring for Stasjonsgata 30/32- felt BKB og Spydeberg torg – gbnr. 426/24 m.fl

Merknadsbehandling – Sammenfatning av uttalelser ved høring av planendring, høring 15.11.24 – 09.12.24

Sammendrag av uttalelser		Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
1.Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 03.12.2024	1.1 Vurdering Statsforvalteren har ingen konkrete merknader til planendringen. Det vises til brev om Statsforvalterens forventninger til kommunal planlegging for 2024 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområder. Det henvises også til nettsidene planlegging.no og miljøstatus.	1.1. Vurdering Tas til etterretning.	1.1 Vurdering Tas til etterretning.
Sammendrag av uttalelser		Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
2.Østfold fylkeskommune 09.12.2024	2.1 Byggegrenser fra vei. Østfold fylkeskommune aksepterer ikke endring av reguleringsbestemmelse om byggegrenser. Pkt 2.7. i reguleringsbestemmelser påpeker at «byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen for felt BKB, BRE og BKT». Det er ikke angitt byggegrense mot vei. Byggegrense på 12,5 m kan aksepteres. Byggegrense må tegnes inn for alle byggeformålene i plankartet og målsettes fra senterlinje til fylkesveien. Det bes også om at byggegrensen inkluderes som en bestemmelse.	2.1 Byggegrenser Intensjonen har ikke vært å utfordre byggegrensen mot Stasjonsgata. Byggegrensen er nå tydeliggjort i plankartet for felt BKB (blir mindre enn 12,5 m for deler av eksisterende bebyggelse innenfor BKB, der byggegrensen følger fasadelivet jf. også kommunedirektørens kommentar). Bestemmelse 2.7 er oppdatert for å gjenspeile dette. Byggegrensen for felt BRE og BTK er sammenfallende med formålsgrensen.	2.1 Byggegrenser Tas delvis til følge: Byggegrenser er tegnet inn i plankartet og målsatt fra senterlinje i Stasjonsgata. Planen legger ikke opp til at ny bebyggelse plasseres nærmere enn 12,5 m fra senterlinjen. Eksisterende bebyggelse er oppført i tråd med gjeldende bebyggelsesplan, og ligger på det nærmeste 10 m fra fylkesveien (Stasjonsgata 32 A). Denne byggegrensen endres ikke. Byggegrensene fremkommer av plankartet for felt BKB. På grunn av detaljnivået er detaljert i plankartet, er

			det ikke ønskelig å utvide formålet BKB, BRE eller BTK utover gangarealer og parkeringsplassen. For felt BRE og BTK ligger byggegrensen derfor i formålsgrensen.
	2.2 Takoverbygg Jf. ny reguleringsbestemmelse 4.1.1 e) tillates takoverbygg/ramper utenfor byggegrensen. Takoverbygg kan ikke tillates i strid med byggegrense. Bestemmelse er uforutsigbar når det i tillegg ikke knyttes bestemmelser om at utkragingen må ligge innenfor utbyggingsformålet. Bestemmelsen kreves fjernet. Det må evt. søkes dispensasjon for slike tiltak dersom de ønskes anlagt i strid med byggegrensen.	2.2 Takoverbygg Bestemmelse 4.1.1 e) er fjernet. Takoverbygg o.a. settes inn som en bestemmelsessone i plankartet i tråd med kommunaldirektørens anbefaling.	2.2 Takoverbygg Tas til følge: Bestemmelsen 4.1.1 e) er fjernet. Takoverbygg er satt inn som en bestemmelsessone i plankartet. For å øke lesbarheten i plankartet er juridiske linjer som viser regulert parkeringsfelt fjernet.
	2.3 Parkering Det tillates ikke at det anlegges parkeringsplasser innenfor frisiktsonene. Dette må rettes opp	2.3 Parkering Parkeringsplasser i frisiktsonen er fjernet.	2.3.Parkering Tas til følge: Parkering i plankartet er lagt utenfor frisiktsoner. Frisiktsoner utenfor planområdet er vist i plankartet, men er ikke regulert. Frisiktsoner innenfor plankartet er regulert.
	2.4 Godkjenning av byggeplan Det er positivt at det er påført bestemmelser om at fylkeskommunen skal godkjenne byggeplaner for alle tiltak som berører fv. 122 Stasjonsgata.	2.4.Godkjenning av byggeplan Tas til etterretning.	2.4 Godkjenning av byggeplan Tas til etterretning.
	2.5. Fylkeskommunal grunn	2.5. Fylkeskommunal grunn	2.6. Fylkeskommunal grunn

	Arealer som reguleres på fylkeskommunal grunn går flere steder utover plangrensen satt i den opprinnelige planen. Fylkeskommunen ber om at disse arealene tas ut av planen (alternativt må det utarbeides teknisk plan for arealene)	Planavgrensningen er justert slik at den flukter mot gjeldende reguleringsplan for Stasjonsgata.	Tas til følge. Arealer som eies av fylkeskommunen og som går utover planavgrensningen er tatt ut av plankartet (med unntak av der det er regulert kombinert bebyggelses- og anleggsformål i gjeldende plan).
	2.6. Kombinerte formål Det er i dag regulert kombinert formål innenfor fylkeskommunal grunn langs Stasjonsgata. Det aksepteres at det her reguleres med reguleringsformålet «2010 Veg». I foreslått endring er det regulert 2 m bredt fortau langs Stasjonsgata, og det oppfyller ikke vegnormalene. Fylkeskommunen foreslår derfor at dette fortauet utvides til 2,5 m, ved å flytte formåls grensen 0,5 m nærmere bygget. Denne justeringen kan gjøres uten teknisk plan.	2.6. Kombinerte formål Planavgrensningen er flyttet i tråd med avgrensningen i gjeldende plan etter (jf. pkt. 2.5. over) Formåls grensen for fortauet er flyttet 0,5 m nærmere «det gule bygget». Fortauet innenfor foreliggende reg.endring er tilsynelatende like bredt (2 m), mens det i praksis totalt er utvidet 0,5 m på grunn av innsnevringen i planavgrensningen. Sett i sammenheng med reguleringsplan for Stasjonsgata blir det totale regulerede fortausbredden 3,5 m (2 m + 1,5 m).	2.6.Kombinerte formål Tas til følge: Kombinert formål er regulert til offentlig fortau, slik at det er i samsvar med dagens situasjon. Der fortauet er regulert kun med 2 m bredde, så er formåls grensen flyttet 0,5 m nærmere eksisterende bebyggelse «det gule bygget»/Stasjonsgata 32 A.
	2.7. Krav om teknisk plan Krysset Stasjonsgata x Vollebekk (vei og fortau) ser ut til å ikke være i henhold til kravene i vegnormalene. Krysset bør utformes som et kryss, siden ÅDT i krysset ser ut til å bli høyere enn 50. Siden det skal reguleres en ny løsning i forbindelse med et	2.7.Krav om teknisk plan Fortau og kjøreveg ble regulert i tråd med gjeldende regulering for Stasjonsgata 28, etter ønske fra Indre Østfold kommune. Dersom fortau og kjøreveg langs Vollebekk skal (vurderes) reguleres i ny trasé oppfattes ikke det å være en del av denne planen eller forslagsstillers	2.7.Krav om teknisk plan Kommunen har gitt forslagstiller to alternativer: Enten levere og få godkjent teknisk plan eller fjerne regulering av kryss og fortau i Vollebekk. Da legges planavgrensningen i gjeldende plans planavgrensning. Ettersom

	nytt fortau innover på privat vei, må fylkeskommunen godkjenne en teknisk plan for krysset før planen kan vedtas, og det må settes av tilstrekkelig areal i plankartet i tråd med teknisk plan. Frisikten settes til 4 x 36 m, gitt at trafikk i sekundærveien/Vollebekk er under 100 i ÅDT. Se HB N100 Krav 4.1.1.6 – 3. Om det ikke settes av nok areal i plankartet, i samsvar med den tekniske planen, kan det hende at teknisk byggeplan for krysset ikke godkjennes. Krav til teknisk plan i plansaker er vedlagt uttalelsen.	oppgave å bekoste denne utredningen/tegne teknisk plan for et slikt tiltak. Forslagsstiller har derfor fulgt kommunens nye forslag om å legge planavgrensningen i gjeldende plans planavgrensning jf. kommunedirektørens kommentar i høyre kolonne. Planen legger opp til at lastebiler skal bruke adkomsten fra Stasjonsgata og rygge inn til varemottaket, før bilen kjører ut via samme avkjørsel i Stasjonsgata dvs. at Vollebekk kun benyttes av personbiler. Dette har hele tiden vært tanken, men er nå tydeligere visualisert i den oppdaterte illustrasjonsplanen. Det vurderes derfor ikke å være behov for ytterligere vurderinger av dette krysset, når det ikke lenger er en del av planområdet, eller skal benyttes av lastebiler ifm. varelevering til tiltaket. Det er nå lagt til rette for at fortauet vil kunne få 2,5 m bredde (selv om man tidligere i prosessen har fått beskjed om at 2 m vil være tilstrekkelig), deler av fortauet vil ligge utenfor planområdet, i reguleringsplan for Stasjonsgata 26 (der det er regulert til formål annen veggrunn).	kommuneplanen setter av en ferdselssone gjennom Vollebekk og ned til Hyllibekkestien i vest, har kommunen likevel bedt om at det settes av tilstrekkelig plass til et stort nok fremtidig kryss, fortau og grøft i reguleringsplanen, dersom dette skulle bli regulert senere. Forslagsstiller måtte da levere sporingsanalyser som viser at krysset ved både innkjøring og utkjøring kan utformes for dimensjonerende kjøretøy lastebil. Forslagsstiller valgte det siste alternativet og har trukket seg ut til gjeldende plans planavgrensning. Det er regulert annen veggrunn mot Vollebekk, som i fremtiden kan omreguleres til fortau (2,5 m) og grøft gjennom egen reguleringsplanprosess. Det er også satt av plass til at krysset kan utvides til en radius på 12 m, basert på sporingsanalyser. Det har medført at det blir færre parkeringsplasser.
	2.8. Rekkefølgekrav	2.8. Rekefølgekrav Ikke aktuelt ref. kommentar ovenfor.	2.8.Rekkefølgekrav

	Det må innføres rekkefølgekrav i bestemmelsene som sikrer ombyggingen av krysset Stasjonsgata x Vollebekk med fortau.		Tas ikke til følge. Krysset og fortauet er tatt ut av reguleringsplanen.
	2.9. Forenklet prosess Teknisk plan for minimum krysset Stasjonsgata/Vollebekk, revidert plankart i tråd med teknisk plan og oppdaterte bestemmelser må oversendes på nytt etter endringer til fylkeskommunen v/ post@ofk.no før vedtak.	2.9. Forenklet prosess Dette punktet overlates til kommunen å ta stilling til. Det henstilles til en smidigst mulig prosess.	2.9.Forenklet prosess Tas til følge: Revidert plandokumenter er oversendt til fylkeskommunen før vedtak, se tilbakemelding nedenfor.
Sammendrag av uttalelse		Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
3. Norges vassdrags- og energidirektorat 18.12.2024 (utvidet frist)	3.1 Grunnforhold Planområdet ligger delvis innenfor registrert kvikkleireforekomst 2699-Hyllibekken. Det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet for naturlig utløste kvikkleireskred. Det er ikke vurdert å være fare for retroregressive skred initiert av erosjon i bekken vest for planområdet. Geoteknisk prosjektering og oppfølging iht TEK 17 kap. 10-2, vil ivareta lokal stabilitet for alle faser i prosjektet. NVE utfører ikke kvalitetskontroll av geotekniske rapporter eller grunnundersøkelser, men NVE påser at vurderinger skjer iht. NVEs veileder 1(2019- Sikkerhet mot kvikkleireskred og at vurderingene gjøres opp mot kravene til sikkerhet i TEK 17 § 7-3 med veiledning. NVE tar konklusjoner i utredninger utført av	3.1 Grunnforhold Tas til etterretning.	3.1 Grunnforhold Uttalelsen tas til etterretning. Geoteknisk rapport har endret adresse og gnr./bnr etter høringen, da disse opplysningene var feil i notatet. Tiltakene som er vurdert i rapporten er ikke endret.

	Geoteknikk AS og Uavhengig kontroll utført av VSO Consulting til etterretning.		
	3.2 Ytterligere informasjon NVE viser til informasjon på sine nettsider, og viser til at dere uttalelse i saker ikke er uttømmende. En fullstendig oversikt kan hentes på NVEs kartbaserte veileder reguleringsplan, der man ledes gjennom alle fagområder og som gir verktøy og innspill til hvordan tema skal ivaretas i reguleringsplanen.	3.2 Ytterligere informasjon Foreliggende dokumentasjon er vurdert å være tilstrekkelig.	3.2. Ytterligere informasjon Tas til etterretning.
	3.3 Meld inn faresoner NVE ønsker tilgang til alle flom- og skredfareutredninger, både rapporter og eventuelle kartlagte faresoner. Informasjon som NVE får inn, vil bli brukt for å oppdatere farekart i NVE Atlas og det offentlig kartgrunnlaget (DOK). Kommunen kan bidra til dette ved selv å melde inn, eller oppfordre forslagsstiller til å melde inn naturefareutredninger til NVE via Altinn. NVE oppfordrer også til å melde inn grunnundersøkelser i NADAg. Mer informasjon kan hentes på nettsidene	3.3. Meld inn faresoner Henstillingen imøtekommes. Dokumentasjon oversendes IØ kommune sammen med revidert planforslag 06.03.25.	3.3. Meld inn faresoner Tas til følge: Forslagsstiller har levert kvittering på at utredningene er meldt inn.
	3.4 Kommunens ansvar NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendige	3.4 Kommunens ansvar Tas til etterretning.	3.4 Kommunens ansvar Tas til etterretning. Rapporten er utarbeidet i tråd med NVEs veiledere,

	hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse eller innsigelse i saken.		og forøvrig er rapporten ikke kvalitetssikret ytterligere.
Sammendrag av uttalelse		Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
4. Statens vegvesen 6.12.2024	4.1 Parkering Statens vegvesen foreslår at det settes krav til antall parkeringsplasser for forflytningshemmede, og forutsetter at kravene i byggeteknisk forskrift (TEK 17) blir oppfylt. Kravene presiserer følgende: parkering skal være nær hovedinngang, ha tilfredsstillende belysning, være tydelig skiltet og merket. Det bør også settes krav i bestemmelsene om at plassene skal være 4,5 m brede og 6 m lange for å sikre ut- og innstigning. Videre bør de ha fastdekke, være mest mulig plane, og ikke ha en helning på mer enn 1%. Det bør kreves trinnfri adkomst til fortau og inngangsparti. Vegvesenet viser til sin håndbok V19 «Universell utforming av veier og gater», kap 7.6.	4.1 Parkering Det er avsatt 3 plasser iht. angitte dimensjoner. Det er lagt inn spesifisering av antall og minimumsstørrelse i bestemmelse 2.5.1. Det er presisert krav om trinnfri adkomst til inngangsparti og fortau i bestemmelse 2.1.1.	4.1 Parkering Tas til følge. Krav til forflytningshemmede er delvis påført i bestemmelsene. Byggeteknisk forskrift gjelder uavhengig om de står oppført i reguleringsbestemmelsene eller ei.
	4.2 Støy Det foreslås at bestemmelse 2.6.1 presiserer grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021. Alternativt tallfeste verdier i bestemmelsene,	4.2 Støy Aktuell bestemmelse er oppdatert.	4.2 Støy Tas til følge. Bestemmelsen er oppdatert og det presiseres at grenseverdier i tabell 2 T-1441/2021 gjelder.

	slik at det ikke er tvil om hva som gjelder ved evt. revisjon av retningslinjen.		
	4.3 Frisikt Det foreslås at bestemmelse 5.1.2 tar inn et tillegg om at eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt. Se kap. 4.1.1.6 i håndbok N100.	4.3 Frisikt Frisiktsoner mot Stasjonsgata er ikke lenger en del av planområdet jf. kommentar til oppfølging av fylkeskommunens merknad. Bestemmelsen supplert mtp. adkomst via Vollebekk.	4.3 Frisikt Tas til følge. Reguleringsbestemmelsene er oppdatert.
Sammendrag av uttalelse		Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
5. Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap 20.11.2024	5.1 Samfunnssikkerhet DSB har ikke kapasitet til å gå inn i saken, og har sendt en automatisk tilbakemelding med generelt svar. Det er Statsforvalteren som følger opp hensynet til samfunnssikkerhet. DSB har myndighet for temaene: storulykke og farlig stoffer, transport av farlig gods, brannsikkerhet, tuneller og underjordiske anlegg og tilfluktsrom. Dersom det er behov for DSB direkte involvering kan saken sendes på nytt inn til DSB. Det bes også om at saken oversendes på nytt til DSB hvis planendringen gjelder storulykkevirksomhet eller areal der det planlegges anlegg som kan bli storulykkeanlegg.	5.1 Samfunnssikkerhet Tas som informasjon.	5.1 Samfunnssikkerhet Tas som informasjon. Planendringen gjelder ikke slike anlegg eller virksomheter som er nevnt i uttalelsen. Det anses ikke behov for å sende saken på nytt til DSB.

Sammendrag av uttalelse		Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
6. Mattilsynet 09.12.2024	6.1 Drikkevann Det fremkommer ikke om utvidelsen av eksisterende forretninger vil føre til økt forbruk av drikkevann. Mattilsynet forutsetter derfor at det er tilstrekkelig kapasitet i vannforsyningen til å kunne forsyne planområdet med nok drikkevann. Det er viktig at vannverkseier og utbygger samarbeider godt, og det bør foretas en helhetlig kartlegging og vurdering av drikkevannsledningene. Dette inkluderer hvor det er plassert i dag, tilstanden på ledningen og kapasitet på drikkevann i området før utbyggingen starter. Det minnes om viktigheten av å hensynta drikkevannsledningene ved gravearbeid	6.1 Drikkevann Temaet er nå omtalt i kapittel 6.	6.1 Drikkevann Tas delvis til følge. Planbeskrivelsen har omtalt behov for økt drikkevann. Kommunen har god oversikt over drikkevannsledninger og kapasitet på vannforsyning. Det er ikke behov for ytterligere utredning av dette.
Sammendrag av uttalelse		Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
7. Politiet 16.12.2024	7.1 Kriminalitetsforebygging Politiet har ingen innvendinger fra et kriminalitetsforebyggende perspektiv. Forebygging av kriminalitet i planprosesser innebærer å legge til rette for trygge sosiale miljøer gjennom fysisk utforming av omgivelser. Politiet ramser opp flere punkter som hjelp for å ivareta kriminalitetsforebygging: - Trygghetsfølelse for alle aldersgrupper? - Mulighet for uformell sosial kontroll?	7.1 Kriminalitetsforebygging Innspillene til kriminalforebygging vurderes å være godt ivaretatt i området i dag, og planendringen vil ikke føre til større endringer som påvirker forholdene.	7.1 Kriminalitetsforebygging Tas til følge Planendringen anses å være godt forebygget for kriminalitet.

	- Bygningers utforming. Finnes det fasader uten vinduer, gjemmesteder, oppdagelsesrisiko? Bygg bør vende mot hverandre for å øke sosial kontroll/innsyn/utsyn. - Forbindelser mellom bygg eller forbindelser til sentrum - Belysning og beplantning som påvirker inn/utsyn? - Hvordan benyttes området når det er kaldt/mørk og varmt/lyst? - Fordeling av bebyggelse og næring og muligheter for å skape jevn flyt av mennesker gjennom døgnet. - Eierskap og identitet? Eks. ved å utforme signalbygg som felles møteplass - Tilrettelegging for møteplasser, levende gate- og byrom? - Sammenheng til andre prosjekter i nærliggende områder? - Trygg trafikkavvikling? - Separat kjørefelt for kollektivtrafikk? - Separate gang- og sykkelveier - Trygg skolevei? Politiet viser til veilederen «Trygge miljøer – en håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser»		
--	--	--	--

Sammendrag av uttalelse		Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
8. Nabo 9.12.2024	8.1 Trafikkavvikling og varetransport Europris har lasterampe omtrent midt på bygget nord i planområdet. Nedenfor lasterampa står avfallsdunker. Flere beboere i Stasjonsgata 32 har garasjeplass på nedsiden av avfallsdunkene. Veien er smal, og ved varelevering/søppeltømming er det ikke mulig å passere for naboer som har garasje i denne delen. Det anmodes om at det i reguleringsplanen vurderes å flytte lasterampa til Europris eller at det åpnes for gjennomkjøring for beboere på baksiden av huset (der er den en gangvei nå).	8.1 Trafikkavvikling og varetransport Forslagsstiller har ikke planlagt flytting av lasterampe eller endring av kjøremønster gjennom denne planendringen.	8.1 Trafikkavvikling og varetransport Tas ikke til følge. Kommunen har anmodet forslagsstiller om å avklare forslaget til nabo med beboerne i Stasjonsgata 30, 34 og 36 v/ sameiet før det tas til følge. Men har samtidig ikke krevd at anbefalingen må gjennomføres for å få vedtatt planen.

Merknadsbehandling – Sammenfatning av uttalelser ved høring av planendring, høring 7.juli – 17.august 2025

Sammendrag av uttalelser		Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
9. Østfold fylkeskommune 14.07.2025	9.1 Vurdering Østfold fylkeskommune anser sine tidligere innspill imøtekommet. Innspill vedrørende byggegrense mot vei, takoverbygg, parkering, avgrensning av planen, fylkeskommunal grunn og kombinerte formål, samt krav om teknisk plan og rekkefølgekrav er vurdert som tilfredsstillende løst.		9.1 Vurdering Tas til orientering.

ENHET PLAN 12.08.2025

(supplert av forslagsstiller 06.03.25)