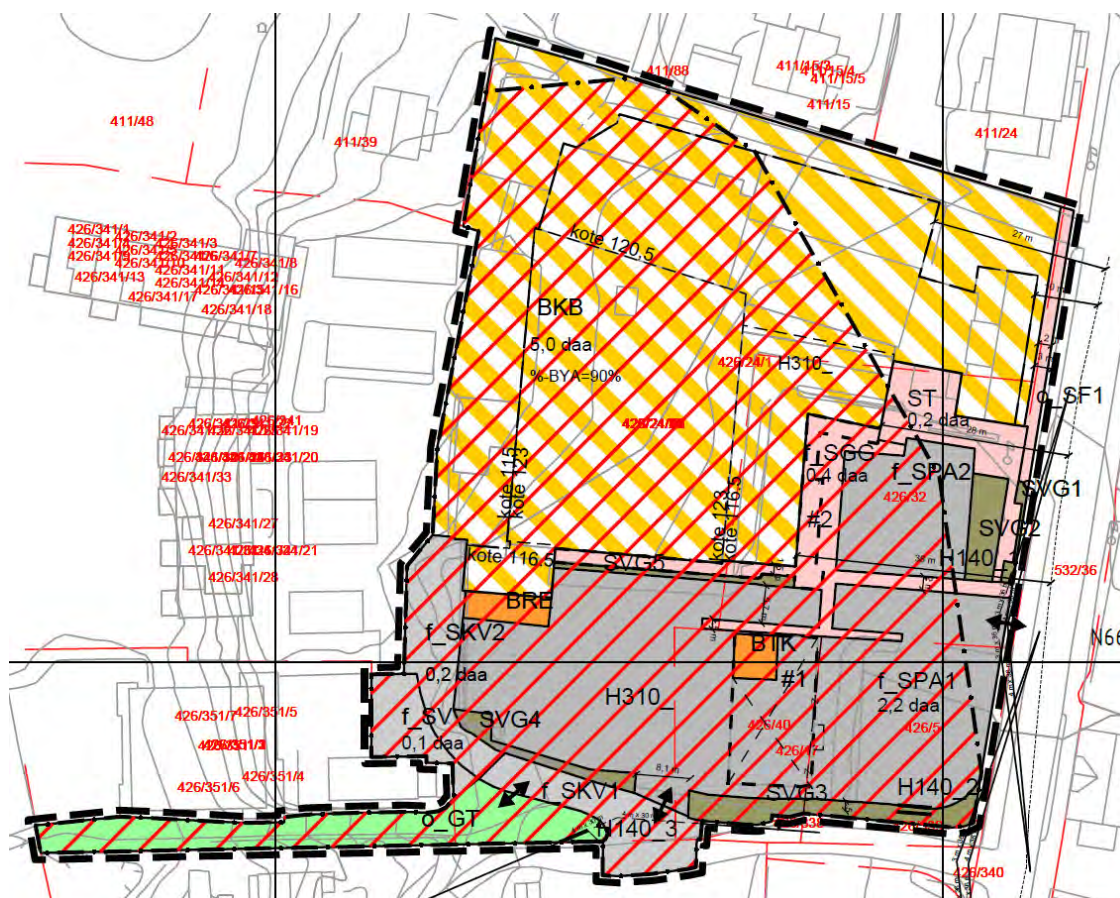


FØLGESKRIV REGULERINGSENDRING



FORENKLET PLANBEHANDLING FOR STASJONGATA 30/32 – FELT BKB OG SPYDEBERG TORG – GBNR. 426/24 M.FL.

Indre Østfold kommune
Plan-ID: 0123200302
Dato: 26.06.2025

VITRE O

Plannavn: Forenklet planbehandling for Stasjonsgata 30/32 – felt BKB og Spydeberg torg – gbnr. 426/24 m.fl.
Indre Østfold kommune
Plan-ID: 0123200302
Arkivsak-ID: 23/2019



Forslagsstiller: Spydeberg Eiendomsinvest AS
Plankonsulent: Vitreo AS

Innhold

1. Bakgrunn	3
2. Planområdet – dagens situasjon	4
3. Tiltaket	8
4. Forholdet til gjeldende plan	13
<i>Forholdet til kommuneplanens arealdel</i>	15
5. Endringer fra gjeldende plan	16
6. Øvrige vurderinger og utredninger	18
7. Prosess	20
8. Vedlegg	21

Dokumenthistorikk:

Rev.	Dato:	Revisjon:	Utført av:
00	17.11.23	Planendring innsendt Indre Østfold kommune.	SWS
01	21.02.24	Planforslaget og -beskrivelsen er revidert etter tilbakemelding fra Indre Østfold kommune 22.01.24.	SWS
02	25.10.24	Planforslaget og -beskrivelsen er revidert etter tilbakemelding fra Indre Østfold kommune 02.04.24, revidert OV-notat og vedtak av KPA.	SWS
03	26.06.25	Justeringer etter høring november/desember 2024 og tilbakemelding fra Indre Østfold kommune februar-juni 2025 jf. også merknadsbehandlingsskjema.	SWS
04/05			

Vitreo AS har på vegne av Spydeberg Eiendomsinvest AS utarbeidet forslag til endring av gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan over Stasjonsgata 30/32 for kunne oppføre tilbygg til eksisterende forretninger på eiendommene med gbnr. 426/24 (Stasjonsgata 32) og gbnr. 426/32, samt riving av deler av bygg på gbnr. 426/40. Det er avklart med planavdelingen i Indre Østfold kommune at endringene i utgangspunktet kan behandles gjennom en forenklet planprosess etter plan- og bygningsloven § 12-14.

1. Bakgrunn

Formålet med planendringen er å legge til rette for en utvidelse av eksisterende dagligvareforretning (Kiwi), der det er behov for en oppgradering av bygget, herunder nytt inngangsparti og varelevering. Som følge av endringen vil det samtidig være behov for en tilpasning av Europris sitt inngangsparti og utesalgsområde. Tiltaket vil føre til bortfall av flere etablerte parkeringsplasser. For å kompensere for dette legges det opp til å rive deler av eksisterende telesentral, som har en uhensiktsmessig plassering, midt på p-plassen. Telesentralens funksjon kan ivaretas mer arealeffektivt og vil derfor bli bygd inn på en mindre del innenfor eksisterende bygning.

Tiltaket vil bidra til å opprettholde næringsstilbudet i det sentrale Spydeberg, og det er samtidig lagt opp til en oppgradering av torgarealet mot kaféen, samt ny sykkelparkering og en oppstramming av p-plassen, som skal gi bedre sirkulasjonen for alle trafikantgrupper i området. Parkeringsplassens dekke skal samtidig endres fra asfalt til et permeabelt belegningssteindekke, som vil gi bedre fordrøyning av overvann.

Tiltaket vil føre til en økning i utnyttingsgraden og tilbygg som går ut utbyggingsområdet i gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan over Stasjonsgata 30/32. Det er derfor konkludert med at reguleringsplanen må endres for å kunne gjennomføre ønsket utvikling av eiendommen. Det ble gjennomført et avklaringsmøte med planavdelingen i Indre Østfold kommune 11.09.23, der det ble konkludert med at endringene kan behandles gjennom en forenklet planendring forutsatt at man forholder seg til rammer gitt i avklaringsmøtet. Det ble oversendt et forslag til høringsdokumenter 17.11.23. Dokumentene er senere revidert etter innspill fra planavdelingen i kommunen 21.01.24 og 02.04.24. Indre Østfold kommune sendte dokumentene på høring til naboer og aktuelle høringsparterter 19.11.24, med frist for uttalelse 09.12.25. Det er gjort mindre justeringer i dokumentene som følge av innspill i høringsrunden.

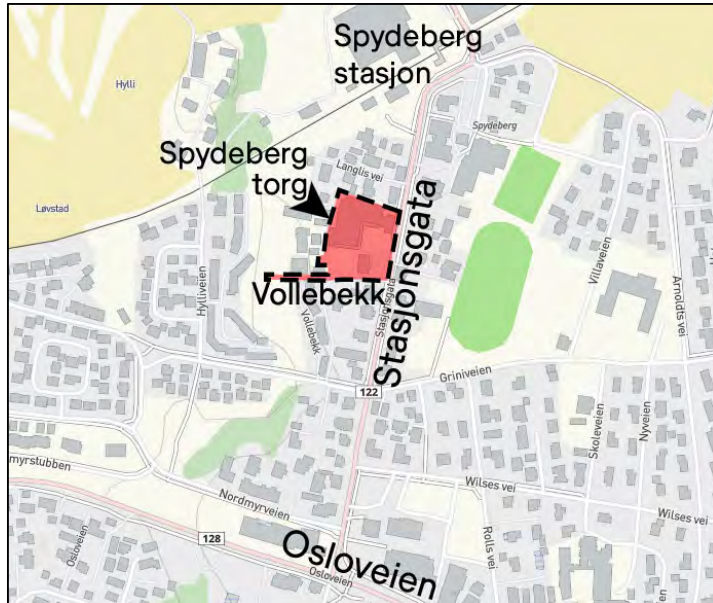
Om dokumentet

Det er behov for å gjøre justeringer i gjeldende plankart for å gjennomføre ønsket tiltak. Det skal samtidig lages egne bestemmelser for planområdet. Endringspunktene beskrives nærmere i eget kapittel, der det også redegjøres for om endringene kan sies å ligge innenfor rammene av «forenklet planprosess», etter de forutsetningene som er listet opp i pbl. § 12-14. Det er i tillegg gjort en vurdering av utvalgte temaer som generelt er sentrale i en planprosess, etter innspill fra Indre Østfold. Det vurderes ikke å være nødvendig med ytterligere utredninger, da foreliggende prosjekt i det vesentligste er i tråd med de rammer og premissene som ligger i gjeldende plan, og situasjonen i og rundt planområdet er tilnærmet uendret – avvikene omtales i planbeskrivelsen og vises i vedlagte dokumenter. **Innholdet i følgeskrivet/den forenklete planbeskrivelsens er derfor rettet mot å forklare og vurdere endringene fra gjeldende plan.**

2. Planområdet – dagens situasjon

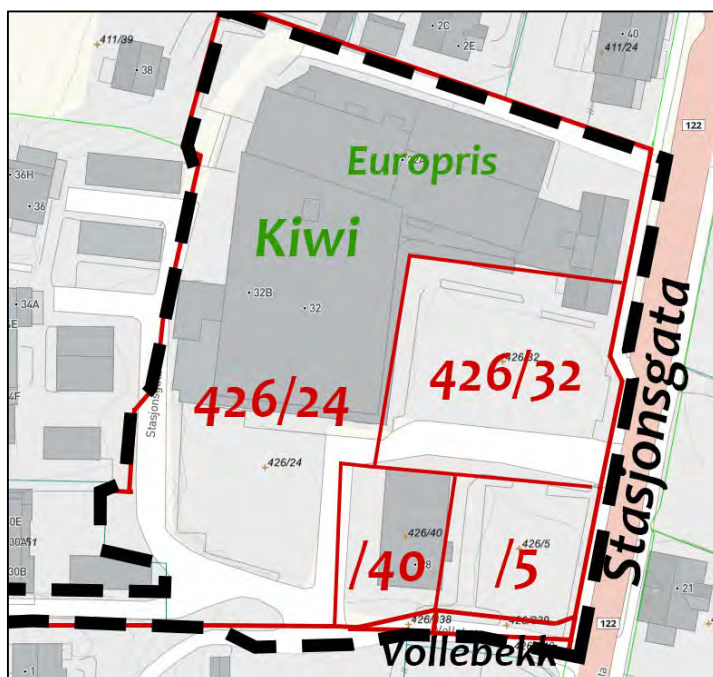
2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt i Spydeberg, ved Spydeberg torg langs nordre del av Stasjonsgata, ca. 200 meter fra Spydeberg stasjon.



Figur 1: Kart som viser planområdets beliggenhet.

Planområdet omfatter eiendommene 426/24, /32, /40 og /5, samt del av Vollebekk og fortau langs Stasjonsgata



Figur 2: Eiendomsstruktur i planområdet.

2.2. Eiendommene

Eiendommene inngår i området Spydeberg torg, og er i dag henholdsvis parkeringsplass (426/5), bebygd med Telenorbygget (426/40, Stasjonsgata 28), mens eiendommene 426/24 og 32 er parkeringsareal og bebyggelse.

Eksisterende Kiwi og Europris i Stasjonsgata 32 har fasader i mur og tre og boligbebyggelse i 2 og 3 etasje.



Figur 3: Spydeberg torg med p-plasser og Stasjonsgata i forgrunn (sett fra Stasjonsgata).



Figur 4: Telesentral og parkering (sett fra Stasjonsgata).

<i>Gnr/Bnr</i>	<i>Adresse</i>	<i>Eier</i>	<i>Kommentar</i>
426/5	-	Spydeberg Eiendomsinvest AS	Parkeringsplassen mellom telesentralen og Stasjonsgata.
426/7			
426/40	Stasjonsgata 28	Spydeberg Eiendomsinvest AS	Eiendommen som i dag er bebygd med telesentral.
426/24	Stasjonsgata 32	Eiendommen har 38 seksjoner, herunder alle boenhetene i 2-3 etasje	Omfatter parkeringsareal og bebyggelsen i Stasjonsgata 32.
426/32	-	Spydeberg Eiendomsinvest AS	Eiendommen omfatter primært p-areal på Spydeberg torg.
426/338	-	Indre Østfold Kommune	Vegareal Vollebekk
426/339	-	Indre Østfold Kommune	Vegareal Vollebekk
426/340	-	Indre Østfold Kommune	Vegareal Vollebekk

Figur 5: Oversikt over eiendommer i/inntil planområdet.

Det er ingen øvrige grunneiere/naboer eller andre som berøres i vesentlig grad.

2.3 Planområdets omgivelser



Figur 6: Flyfoto som viser planområdets omgivelser.



Figur 7: Skråfoto som viser planområdets omgivelser sett fra sørvest.

Sør for planområdet ligger det tidligere bedehuset Betania (Stasjonsgata 26), der det er lagt opp til at eksisterende bygg rives og erstattes med blokkbebyggelse. Lenger sør er det frittliggende villaer med forhager mot Stasjonsgata. Mot øst er det også frittliggende villaer, samt den nyere blokkbebyggelsen mot idrettsanlegget.

Den eldre bebyggelsen har stort sett fasader med vinduer og innganger mot Stasjonsgata, mens den nyere bebyggelsen i større grad er frittliggende enkeltobjekter uten et spesielt forhold omkringliggende gate og veier.

2.4 Grønnstruktur og forbindelser

Det er generelt gode forhold for gående og syklende i området. Stasjonsgata forbi planområdet og mot jernbanestasjonen og Hovin skole er tilrettelagt med tosidig fortau/gang- og sykkelvei. Det er plassert ut flere gangfelt og fartshumper i området. Sideveiene med atkomst fra Stasjonsgata har ensidig fortau. Fra planområdet er det kort veg til grønnstrukturen og turvegen langs Hyllibekken.

3. Tiltaket

Det ønskes oppført tre tilbygg til Stasjonsgata 32, alle i én etasje, med samlet areal på ca. 557 m². Tilbyggene er plassert ved fasade sør og øst som en forlengelse av første etasje i eksisterende butikker (se figur 8, samt vedlagte illustrasjonsplan).

Den nye bygningsmassen vil bli tilpasset funksjon/fremtidig bruk og eksisterende bebyggelse jf. etterfølgende beskrivelse.



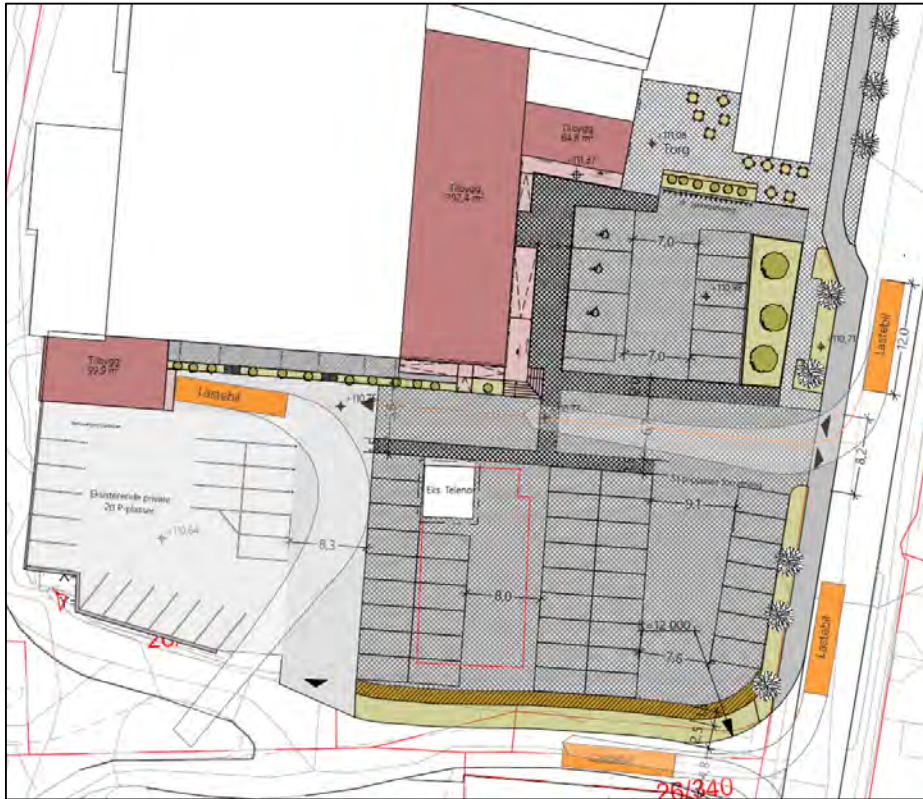
Figur 8: Perspektiv som viser de planlagte tilbyggene sett fra Stasjonsgata.

Kiwi: Det er behov for å utvide dagligvareforretningens handelsareal. Det er derfor foreslått et tilbygg nytt inngangsparti i byggets sørøstrefasade, der inngangspartiet er i dag.

Europris: Tiltaket er ønsket av leietaker som et «utesalgsområde», slik tilsvarende areal fungerer i dag.

Varemottak: Lageret vil bli utvidet mot sør med samme utforming som tilbyggene.

Telesentral: Bygget med telesentral foreslås delvis revet. Det krever mindre areal å ivareta disse funksjonene med dagens teknologi, slik at fotavtrykket kan reduseres. Det frigjorte arealet blir til parkeringsplasser, som er nødvendig pga. bortfall av andre p-plasser som følge av tilbyggene.



Figur 9: Illustrasjonsplan som viser planlagte tilbygg og utomhusarealer.



Figur 10: Illustrasjon som viser hvilket areal som beslaglegges av tilbyggene og hvordan parkeringsplassen tenkes utnyttet. (med ortofoto av eksisterende situasjon som underlag)

Arkitektur/estetikk

Siden dette er en sentral tomt i Spydeberg, inntil eksisterende og fremtidig handelstygndepunkt, er det viktig å tilføre området gode kvaliteter. Dette er tenkt gjort gjennom bevisste valg av farger, materialer og takform.

Det er gjort følgende tiltak for å tilpasse seg Stasjonsgata og byggeskikken rundt torget: Fasadematerialene er tilpasset det gule huset mot Stasjonsgata, ved at man benytter tilsvarende stående kledning, med samme bredde av plater. Videre er komposisjonen av vinduer og dører tilpasset hovedbygget jf. illustrasjon i vedlegg 6. Ved å gjøre disse grepene oppnår man en bedre tilpasning til tiliggende bebyggelse, og man unngår å introdusere en ny «tredje stil», som byarkitekten har påpekt i forbindelse med oppstart av prosjektet.



Figur 11: Fasader sett fra sør.



Figur 12: Fasade sett fra øst.

Trafikksikkerhetstiltak/sirkulasjon

Det er behov for å stramme opp parkeringsarealet og kjøremønsteret i området. Innkjøringen til planområdet vil være fra Stasjonsgata, mens utkjøringen for personbiler fordeles til både Stasjonsgata og Vollebekk. Utkjøring for varelevering legges opp til Stasjonsgata (se diagram i illustrasjonsplan for visualisering av kjøremønster for varelevering).

Utkjøringen til Vollebekk skal strammes opp og kanaliseres til ett punkt. Det er vurdert som fornuftig med to utkjøringer for personbiler å kunne ivareta god trafikal flyt i området. Det skal etableres og merkes tydelige gangsoner/akser for gående fra p-arealene mot forretningene/kafeen.

Se diagrammet under (figur 13), som visualiserer prinsippene for kjøremønster, parkering og varelevering i planområdet.



Figur 13: Oversikt over sirkulasjonsmønster for kjøretøy. Se vedlagte illustrasjonsplan for flere diagram (bl.a. mer detaljert beskrivelse av kjøremønster for varelevering).

Gangstrukturen gjennom parkeringsplassen skal bli tydelig avgrenset fra parkerings- og manøvreringsarealer, gjennom oppmerking og materialvalg, med lesbare ferdselslinjer. Deler av arealet skal avgrenses med kantstein (østre og vestre side av p-plassen f_SPA2 m.m. se vedlagte illustrasjonsplan for detaljer). Samtidig skal man ivareta en god vinterdrift av arealene.

Parkeringsareal

Parkeringsplassene benyttes av handelsaktørene rundt Spydeberg torg, som utgjør ca. 4000 m². I den nylig vedtatte kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune er det krav om 0,3–0,5 p-plasser pr 100 m² handel, for næringsbebyggelse i sentrumssoner. Det vil si anslagsvis 20 p-plasser.

I dagens p-anlegg er det 67 p-plasser iht. tall fra IØ kommune. Gjennom planforslaget reduseres parkeringskapasiteten til 51 parkeringsplasser som er felles for forretningene, inkludert 3 HC p-plasser. Dette vil være 16 færre p-plasser mindre enn i dag.

Det er i tillegg 20 eksisterende tinglyste p-plasser sørvest i planområdet. Dette er p-plasser beregnet for sameiet, og omfattes ikke av tiltaket.

Parkeringskapasiteten i planområdet vil fortsatt være høyere enn den generelle bestemmelsen i KPA. Samtidig må man se det opp mot at dagligvareforretningen av denne størrelsen vil ha et behov for bedre kapasitet enn den generelle bestemmelsen i KPA. Det legges samtidig vekt på

at p-dekningen blir betydelig lavere enn det som allerede enn dagens situasjon (og det tidligere planer/byggesaker har tillat for virksomhetene).

Ved snørike vintere har parkeringsplassen vært benyttet til snølagring. I slike tilfeller vil flere parkeringsplasser bli utilgjengelige. Det settes derfor av noe areal til snøopplag inn mot fortauet langs Vollebekk. Ut over det må snø kjøres bort til deponi, ved behov.

Sykkelparkering

Per i dag er det ikke etablert sykkelparkering innenfor planområdet. Det foreslås å legge inn en rekke med 15 p-plasser for sykkel i tilknytning til inngangspartiet. Dette vurderes å gi god dekning.

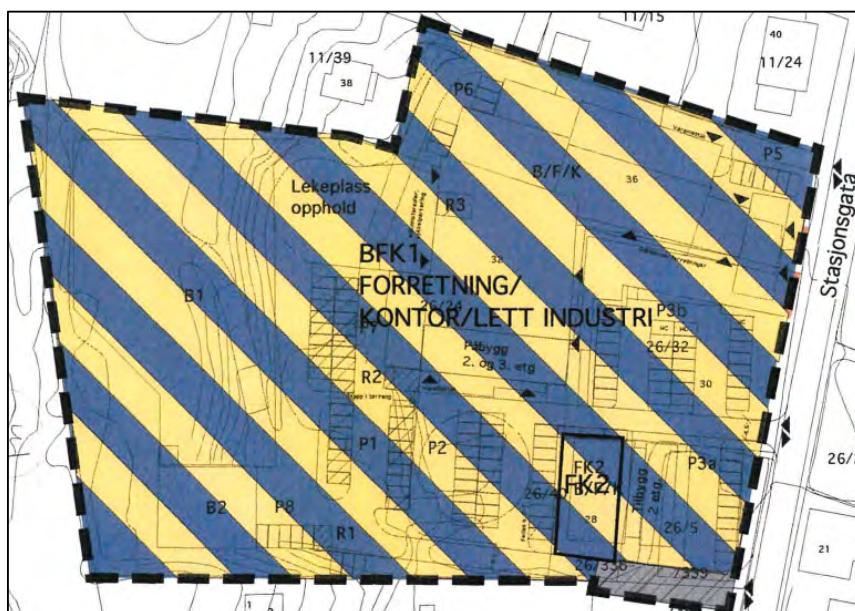
Torg

Det foreslås etablert beplantning og sykkelparkering inntil uteserveringen til kaféen. I tillegg til mer grønt inntil torget. Dette vurderes som en god oppgradering sammenlignet med dagens situasjon.

4. Forholdet til gjeldende plan

Planområdet ble regulert som del av en større reguleringsplan for Stasjonsgata i 1998/1999, PlanID 0123199902. Det aktuelle planområdet ble avsatt til bolig/forretning, kontor/lett industri. Planens intensjon for dette området var å skape et sentralt offentlig møtested langs Stasjonsgata – et nytt «Spydeberg torg». Det ble gitt krav til bebyggelsesplan som skulle vise bebyggelse, parkeringsløsning, adkomstforhold, utforming av utomhusområder med grøntanlegg.

I 2003 ble det utarbeidet bebyggelsesplan for området – samtidig som det ble gjort en endring av planen. Her ble torget fjernet som eget reguleringsformål, for å kunne øke parkeringskapasiteten. Samtidig ble det avsatt gangarealer rundt næringsbebyggelsen i bebyggelsesplankartet, slik at formålet ble torg med parkering. Reguleringsbestemmelsene ble ikke endret for området.



Figur 14: Plankart for Regulerings- og bebyggelsesplan Stasjonsgata 30/32.



Figur 15: Bebyggelsesplankart.

Formål

Eiendommene er i all hovedsak regulert til bebyggelsesformål i felt BFK1 og FK2. Som det kommer frem av plankartet er det i BFK1 lagt til rette for kombinert formål forretning/kontor/lett industri jf. figur 15. Felt FK2, der det er bygget en telesentral, er regulert til kombinert formål forretning/kontor. Ser man på reguleringsplanens bestemmelser til felt FK2 så er det lite tydelighet rundt funksjonen til FK2, og en omdisponering av arealet oppfattes ikke å være i strid med planens hensikt og intensjon med torget som en parkeringsplass.

Grad av utnyttning

I bestemmelsene til reguleringsplan for Spydeberg sentrum (fra 1999) som ble videreført som bestemmelsene for *Regulerings- og bebyggelsesplan Stasjonsgata 30/32* er det gitt bestemmelser til Stasjonsgata 32, som del av felt BFK1. Som figur 15 viser, så er BFK1 et svært omfattende bebyggelsesfelt, der det for hele felt BFK1 er satt en utnyttelsesgrad til BYA = 25 %. Eiendomsstrukturen gjør beregningsmetoden lite hensiktsmessig. Det er ikke finregnet på hvilken utnyttingsgrad det er innenfor hele BFK1. Mer om utnyttingsgrad for de aktuelle eiendommene under punkt d. Grad av utnyttning for felt FK2 er BYA = 30 %.

Øvrige forhold

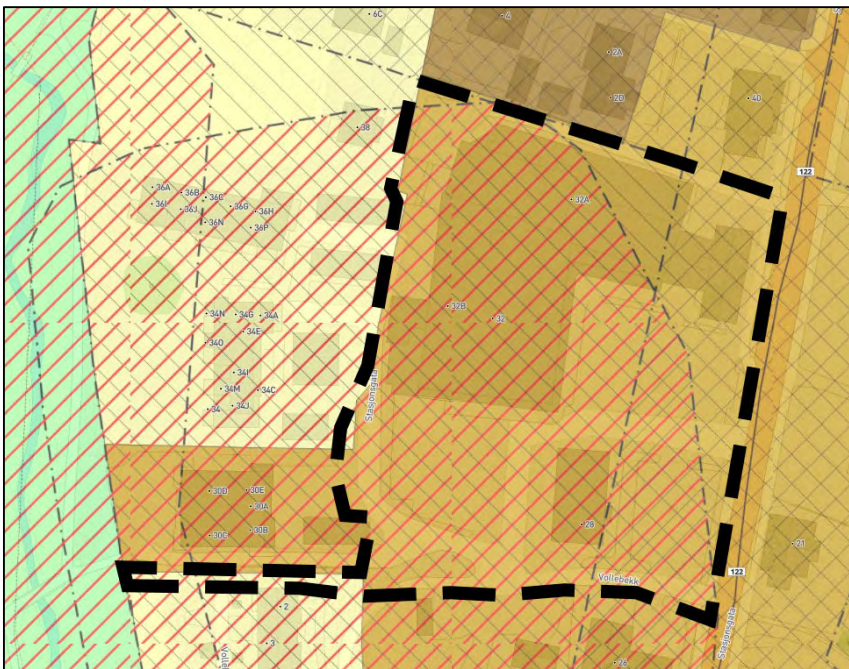
Det er ikke andre føringer fra bestemmelsene som oppfattes som relevante i forbindelse med planendringen.

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2024–2035

Planområdet er avsatt til nåværende sentrumsformål i kommuneplan for Indre Østfold. Eiendommene ligger i hensynssone H820-1 «Gjennomføringssone – omforming» (sentrumskjernen). Denne hensynssonen skal ivareta omformingsprosesser i sentrum, særlig med tanke på økt fortetting og utvikling av sentrumsfunksjoner som forretninger og tjenesteyting. Det skal tilstrebes en balansert utvikling av sentrumsfunksjoner langs hele Stasjonsgata, som kan sies å være det sentrale byrommet i tettstedet.

Ellers er deler av området omfattet av hensynssone for «ras og skredfare», samt til «bevaring kulturmiljø» og det ligger inne en fremtidig gangforbindelse langs Vollebekk og ned til Hyllibekkestien.



Figur 16: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel med foreslåtte planområde avmerket.

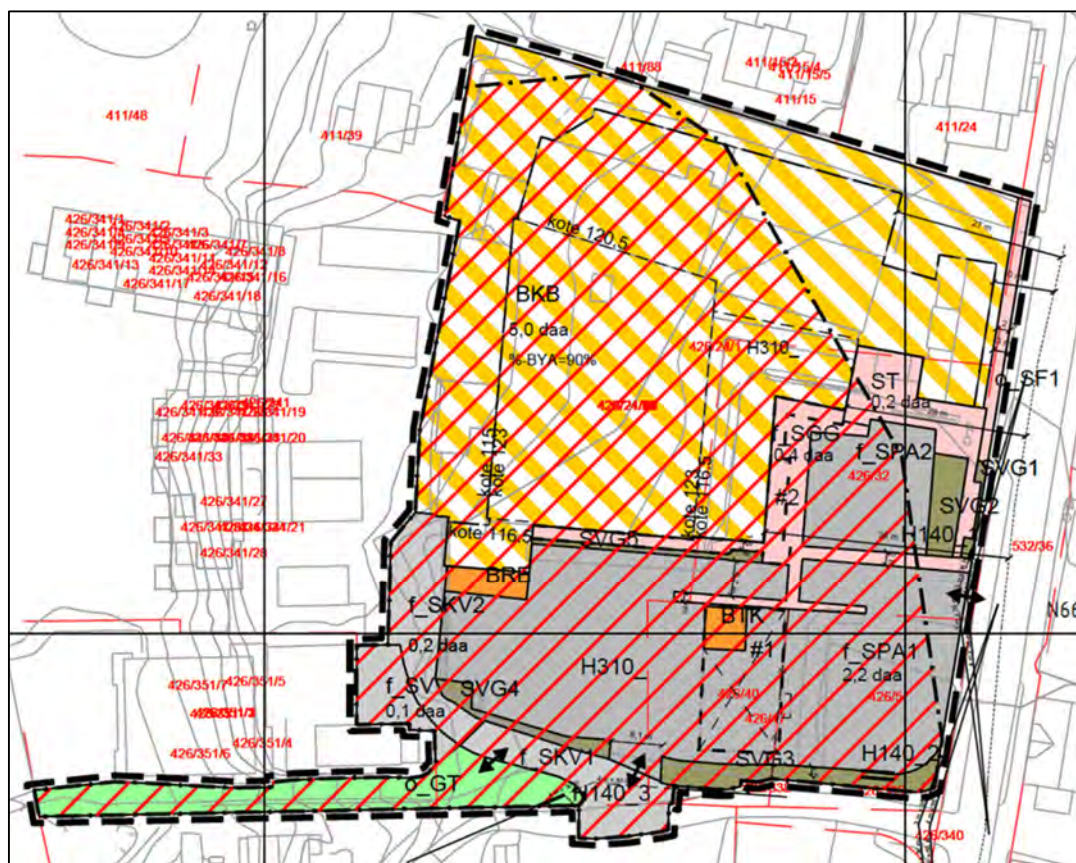
Utnyttelsesgraden innenfor sentrumsformål i Spydeberg skal være maksimum % BRA=200, og minimum % BRA=100 av tomtens totale nettoareal. Planområdet består av eksisterende og planlagte bebyggelse som går over flere eiendommer. Det er derfor valgt å gjøre en skjønnsmessig vurdering av utnyttingsgraden, slik planens intensjon er forstått. Eksisterende bygningsmasse i Stasjonsgata 32 har et bruksareal på 8461 m². Med foreliggende tiltak (tilbygg 557 m² + telesentral) økes summen til i overkant av 9020 m². Tomtens nettoareal er beregnet til i overkant av 8500 m², slik at % BRA vil bli i overkant av 100 %.

Tiltaket vurderes å være i tråd med gjeldende kommuneplan.

5. Endringer fra gjeldende plan

Det aktuelle tiltaket er i tråd med formålet i gjeldende regulering (men vil avvike noe fra det godkjente bebyggelsesplankartet). Behovet for reguleringsendring utløses i første rekke av at utnyttingsgraden må heves for å få gjennomført den ønskede utvidelsen av forretningsarealet. Når det først skal gjøres en reguleringsendring ønsker kommunen at det samtidig lages et mer detaljert/formålsspesifisert plankart.

Endringene beskrives nærmere i etterfølgende tekst. Her er det også redegjort for om endringene kan sies å ligge innenfor det som ligger under «forenklet planprosess» etter de forutsetningene som er listet opp i pbl. § 12-14.



Figur 17: Foreliggende forslag til plankart som viser mer detaljerte arealformål m.m.

1) Bebyggelsesformål

Utbyggingsformålet i gjeldende plan er kombinert formål bolig/forretning/kontor. I

foreliggende planendring er felt «BKB» regulert til kombinert formål

Bolig/Forretning/Kontor/Tjenesteyting/ Bevertning. Åpningen for formålene

Tjenesteyting/Beverning vurderes som et naturlig tilskudd, som delvis er i samsvar med eksisterende arealbruk og at området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Ser man på reguleringsplanens bestemmelser til felt FK2 så er det lite tydelighet rundt funksjonen til FK2, og en omdisponering av arealet oppfattes ikke å være i strid med planens hensikt og intensjon med torget som en parkeringsplass. Justeringen er vurdert å være innenfor rammene av forenklet planprosess.

2) Grad av utnytting

Bebyggelsesformålet er vist mer detaljert enn i gjeldende plankart, slik at det er behov for å endre utnyttingsgraden. Utnyttingsgraden er satt til 90 % BYA, og påført plankartet.

Det er vist en regulert høyde for tilbyggene i plankartet, der byggehøyde er fastsatt til maks gesimshøyde kote 116,5. Maks tillatte byggehøyde for den øvrig eksisterende bebyggelse skal være iht. gjeldende gitte byggetillatelser jf. bestemmelse 4.1.1 b). Byggehøyden sammenfaller med eksisterende 1. etasje, og vurderes som uproblematisk for eksisterende bebyggelse.

Justeringen av utnyttingsgrad kommer i all hovedsak av endring i avgrensing av bebyggelsesformålet (pga. krav om et mer detaljert plankart). Tilbyggene har en samlet størrelse på 557 m², noe som oppfattes som en beskjeden utvidelse av eksisterende forretninger. Endringen er vurdert å være innenfor rammene av forenklet planprosess.

3) Mer spesifiserte arealformål

Når det først skal gjøres en reguleringsendring ønsker kommunen at det samtidig lages et mer detaljert og formålsspesifisert plankart.

Den økte detaljeringsgraden er vurdert å være innenfor rammene av forenklet planprosess.

4) Særskilte bestemmelser

Kommunen har i innledende avklaringsmøte gitt tilbakemelding om at det skal utformes helt nye reguleringsbestemmelser for planendringen/foreliggende planområde, slik at man unngår eventuelle misforståelser. Det gjøres ikke noen konkret sammenligning her, men generelt er foreliggende bestemmelser noe mer detaljerte enn gjeldende plan. Dette etter ønske fra kommunen.

Den økte detaljeringsgraden i bestemmelsene er vurdert å være innenfor rammene av forenklet planprosess.

6. Øvrige vurderinger og utredninger

I forbindelse med innledende avklaringsmøte med kommunen ble det stilt krav om følgende rapporter/fagnotat i tillegg til illustrasjonsplan og illustrasjoner:

ROS-analyse

Det er utarbeidet en ROS-analyse (vedlegg 3) der det er konkludert med at det er akseptabel risiko (dvs. grønn rubrikk) knyttet til alle relevante tema, som lar seg ivareta gjennom reguleringsbestemmelser og ved prosjektering og gjennomføring av byggetiltak på området.

Geoteknisk områdestabilitetsvurdering

Det er laget en geoteknisk stabilitetsvurderingsrapport iht. NVEs veileder 1/2019, ved Geoteknikk AS. Det er vurdert at det ikke er reell fare områdeskred i planområdet og at utbygging kan utføres uten særskilte tiltak med tanke på områdestabilitet. Det er gjennomført uavhengig kontroll v/ VSO Consulting, der områdestabiliteten for tiltaksområdet er vurdert som tilstrekkelig iht. NVE veileder 1/2019, og det er ikke registrert avvik ved Geoteknikk AS sine vurderinger.

Overvann

Det er utarbeidet en overvannsrapport som svarer ut Overvannsveileder for Indre Østfold kommune, samt håndtering av vann og avløp (vedlegg 4). Hele asfaltflaten som benyttes til parkering skal erstattes med permeabelt dekke – i tillegg til infiltrasjonsgrøft mot Vollebekk og gressareal mot Stasjonsgata. Med tiltakene vil avrenningen bli bedre fordrøyet enn det er i dag jf. vedlagte VA-notat.

Drikkevann

Det er god kapasitet på vannforsyning i området. Tiltaket vil ikke innebære behov for økt tilførsel.

Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger

Forslagsstiller har gjort en vurdering av om tiltaket omfattes av § 6, § 7 eller § 8 i kapittel 2 i forskrift om konsekvensutredning jf. § 4 i forskriften. Det vil *ikke* være krav til konsekvensutredning jf. nedenstående sjekkliste:

6: Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

- Punkt a) Ikke relevant. Punktet gjelder kun kommune(del)plan, regionale planer og områdereguleringer.
- Punkt b) Ikke relevant. Punktet gjelder reguleringsplaner for tiltak i vedlegg 1 til forskriften. Planinitiativet omfatter ikke tiltak i lista.
- Punkt c) Ikke relevant. Punktet gjelder tiltak i vedlegg 1 som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven. Det aktuelle tiltaket vil behandles etter pbl.

Konklusjon: Det vil ikke være krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 6.

§ 7: Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

- Punkt a) Ikke relevant. Punktet gjelder kun tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven.
- Punkt b) Ikke relevant. Punktet gjelder planer etter andre lover (som vedtas av et departement).

Konklusjon: Det vil ikke være krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 7.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

- Punkt a) Ikke relevant. Punktet gjelder reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Planer som omfatter tiltak i vedlegget, skal konsekvensutredes hvis de kan få «*vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*».
- Punkt b) Ikke relevant. Punktet gjelder tiltak i vedlegg 2 som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

Konklusjon: Det vil ikke være krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 8 jf. § 10.

Naturmangfold

Temaet naturmangfold er vurdert etter naturmangfoldloven §§ 8–12, på bakgrunn av lovens § 7. Planområdet er delvis bebyggt, mens det øvrige arealet i hovedsak består av asfalterte flater. Mot Stasjonsgata er det plantet bjørketrær, som er en del av alléen langs Stasjonsgata. Planområdet kan ikke sies å ha noen viktige økologiske funksjoner. Det er ikke gjort registreringer av viktige naturtyper eller arter i planområdet (jf. Naturbase). Hyllibekken, som ligger lenger vest for eiendommen, er markert som et viktig naturområde, men bekken ligger i god avstand fra tiltakene.

Foreliggende informasjon om registrerte naturtyper, arter og områdets eventuelle økologiske funksjoner vurderes å være tilstrekkelig, da også fordi planområdet allerede er bebygget dvs. at naturmangfoldloven § 8 (om tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag) er ivaretatt. På bakgrunn av den konklusjonen vil ikke § 9 (om føre-var-prinsippet) gjøre seg gjeldende. Når det gjelder § 10 vurderes det at arealbruken ikke vil bidra til å øke den samlede belastningen på omkringliggende økosystemer. Tiltakshavers ansvar i § 11 erkjennes, mens naturmangfoldloven § 12 ikke oppfattes som relevant jf. også vurdering til § 8.

Barn og unges interesser

Det er ingen lekearealer innenfor planområdet. Nærmest er områdene langs Hyllibekken (100 meter gangavstand), området rundt Spydeberg stadion (100 meter) og Hovin barneskole (500 meter). Det finnes også en større lekeplass/park inne ved boligfeltet Hylli, samt Folkehelseparken med ballplass og skøytebane (400 meter sørvest for planområdet). På den andre siden av jernbanen ligger Hylliskogen (800 meter), som benyttes aktivt som friluftsområde. Tiltaket vil ikke påvirke barn og unges interesser.

Universell utforming

Det skal legges til rette for universelt utformede uteoppholdsarealer, rampe til nye forretningsareal, samt HC-plasser.

7. Prosess

Reguleringsendring som forenklet planprosess

Reguleringsendringer følger i utgangspunktet de samme regler som ved utarbeidelse av detaljregulering. For noen reguleringsendringer er det lagt opp til en enklere prosess, etter plan- og bygningsloven § 12-14. Dette gjelder endringer som:

- i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
- ikke går utover hoveddrammene i planen.
- og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Forslaget til endringer er forelagt Indre Østfold kommune v/ planavdelingen, og kommunen har konkludert med at de ønskede endringene kan behandles gjennom en forenklet planprosess (jf. avklaringsmøte 11.09.23).

En forenklet planprosess innebærer bla. at det ikke skal varsles planoppstart, men at aktuelle høringsparter i stedet mottar et ferdig forslag til planendring til uttalelse. Endringene skal oversendes berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres til gjennomsyn med mulighet for å uttale seg jf. eget høringsbrev. Etter at saken er forelagt partene og oppdatert, skal saken behandles politisk.

Forslaget til planendring består primært av tre plandokumenter:

- Følgeskriv/forenklet planbeskrivelse (dette dokumentet) – som beskriver planendringen og vurderer konsekvensene av endringene.
- Plankart.
- Nye planbestemmelser for planområdet.

I tillegg er det laget følgende dokumenter, som følger vedlagt saken: ROS-analyse, illustrasjonsplan, fasadetegninger, perspektiver, overvannsnotat og geoteknisk områdestabilitetsvurderingsrapport (inkludert uavhengig kontroll). Etter dialog med Indre Østfold kommune er det avklart at foreliggende plandokumenter utgjør et komplett planforslag, som kan behandles etter forenklet planprosess.

Innspill

Planendring ble forelagt offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte 19. november 2024 med frist for uttalelse 9. desember 2024. Det kom inn 8 uttalelser, som er vurdert og kommentert av Indre Østfold kommunen og forslagsstiller. Oppsummering og kommentarer til merknadene vil foreligge ved den politiske behandlingen. Det er lagt til grunn at planendringen kan slutføres etter pbl. § 12-14.

8. Vedlegg

- Plankart
- Planbestemmelser
- ROS-analyse
- Overvann- og VA-notat
- Illustrasjonsplan
- Illustrasjon Fasade nord og vest
- Perspektiver
- Geoteknisk områdestabilitetsvurdering, Geoteknikk AS, rev. 3, 08.05.24
- Uavhengig kontroll områdestabilitetsvurdering, VSO Consulting, mai 2024