



Saksframlegg

PlanID 0123200302 - Endring av reguleringsplan- og bebyggelsesplan for Stasjonsgata 30/32 - Forenklet prosess

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Mari Høgås Steen Dalhus		23/2019

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
694/25	Plan- og bygningsutvalget	DS	25.08.2025

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Enhet plan vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-14, 2. ledd, endring av plankart og reguleringsbestemmelser for Reguleringsplan og bebyggelsesplan for Stasjonsgata 30/32, planID 0123200302, som vist på forslag til endring i vedlegg 2. «Plankart, endret 26.06.2025» og vedlegg 3 «Reguleringsbestemmelser, endret 26.06.2025».

Begrunnelsen for å vedta omsøkt endring er at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Delegert vedtak i sak 694/25

Enhet plan vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-14, 2. ledd, endring av plankart og reguleringsbestemmelser for Reguleringsplan og bebyggelsesplan for Stasjonsgata 30/32, planID 0123200302, som vist på forslag til endring i vedlegg 2. «Plankart, endret 26.06.2025» og vedlegg 3 «Reguleringsbestemmelser, endret 26.06.2025».

Begrunnelsen for å vedta omsøkt endring er at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Kjerneinnhold:

Gjeldende reguleringsplan og bebyggelsesplan for Stasjonsgata 30/32 foreslås endret for å skape et nytt Spydeberg torg med mulighet for utvidelse av næringsvirksomhet i 1. etg. ut mot Stasjonsgata. Det medfører at øvrige gangarealer, torg og parkeringsarealer også justeres noe. Planendringen utføres gjennom forenklet planprosess. Det foreslås et nytt plankart og nye bestemmelser.

Bakgrunn og saksopplysninger:

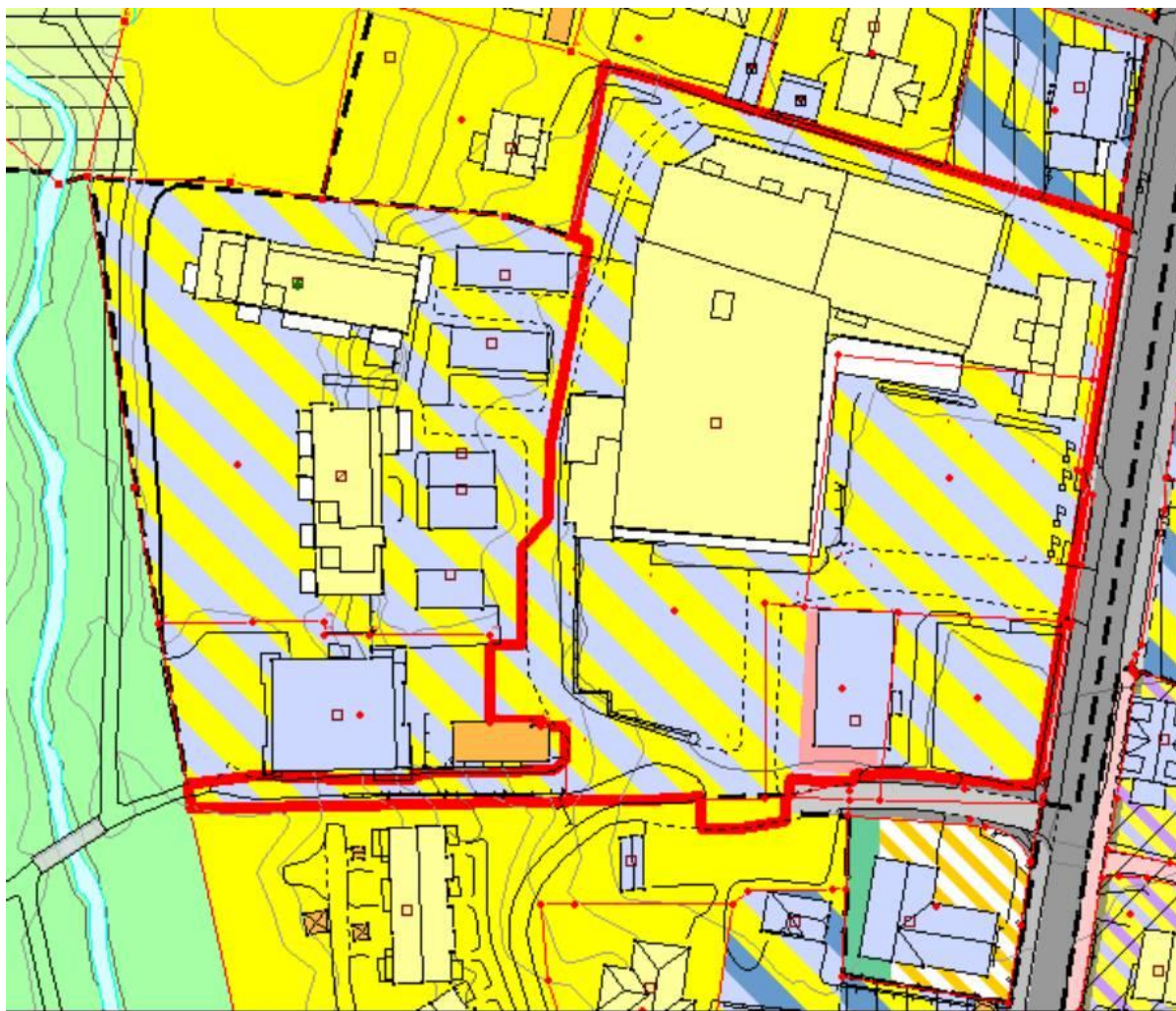
Saken gjelder endring av regulerings- og bebyggelsesplan ved forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, av «Reguleringsplan og bebyggelsesplan for Stasjonsgata 30/32», planID 0123200302. Endringen gjelder gbnr. 426/24, 426/32, 426/40, 426/5, 426/338, 426/339, 426/351, 426/7 og 532/36.

Forslagsstiller er Spydeberg Eiendomsinvest AS. Plankonsulent er Vitreo AS.

Gjeldende reguleringsplan og bebyggelsesplan tilrettelegger for at området skal utvikles som et nytt Spydeberg torg og et nytt attraktivt sted i Spydeberg sentrum. Hensikten med denne reguleringsendringen er å tilrettelegge for utvidelse av næringslokalene, samt å stramme opp parkeringsarealet og rydde opp trafikkmønsteret i området. Planen har blitt oppdatert i forhold til føringer i den overordnede kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune 2024-2035 (KPA), som pr. nå gjelder foran den gjeldende reguleringsplanen.

Kommunedirektøren mener at de aktuelle endringene ligger innenfor vilkårene i plan- og bygningsloven § 12-14 som gjelder endring av reguleringsplan etter forenklet planprosess. Det innebærer en forenklet medvirkningsprosess, der det ikke varsles oppstart av planen og planen blir heller ikke lagt ut på høring og offentlig. Planen forelegges berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket og andre berørte, som skal gis anledning til å uttale seg. I Indre Østfold kommune er vedtak av planer etter forenklet prosess delegert til administrasjonen. Ved ordinære planbehandlinger legges planen frem for planutvalget og kommunestyret for vedtak.

Endringen i plankartet gjelder ca 10 daa av gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan, og dette er vist med en rød strek i utsnittet fra kommunens planregister nedenfor.



Tiltakene som ønskes å tilrettelegge for, er vist i utsnittet nedenfor, jf. 7 Illustrasjonsplan:



Endringer i plankartet omfatter følgende punkter:

Gjeldende reguleringsplan er en flateregulering (lite detaljert plan) med krav om bebyggelsesplan (detaljregulering/mer detaljert plan). Reguleringsplankartet består av to formål: Forretning/kontor/lett industri og anlegg for telekommunikasjon. Se vedlegg 12 "Gjeldende reguleringsplankart_2003". Det er også vedtatt et bebyggelsesplankart som skiller mellom formålene bolig/forretning/kontor/industri, gangarealer, parkeringsarealer, renovasjon og anlegg for televerket. Se vedlegg 13 "Gjeldende bebyggelsesplan_2003".

I denne saken er det utarbeidet et nytt forslag til detaljplankart som erstatter både gjeldende reguleringsplankart og bebyggelsesplankart. Se vedlegg 2: "Plankart_endret 26.06.2025". Det foreslås i hovedsak en justert arrondering av eksisterende reguleringsformål som tilpasses utvidede næringslokaler og eksisterende anlegg. Endringen omfatter følgende:

- Endring av bebyggelsesplan: Felt B/F/K (nytt felt BKB i plankartet) utvides ut over bebyggelsesplanens gangarealer og eksisterende parkeringsplass. Arealet reguleres til kombinert bebyggelse- og anleggsformål i tråd med dagens bruk; forretning/tjenesteyting/bevertning, samt boliger i overliggende etasjer.
- Endring av reguleringsplan og bebyggelsesplan: Eksisterende bygning i felt FK2 tillates revet. Areal til telekommunikasjon reduseres (nytt felt BTK i plankartet) og øvrig areal erstattes med parkeringsplasser.
- Endring av bebyggelsesplan: Gangarealer og torgareal forskyves og legges langs fasaden og frem til parkeringsplasser og øvrige ferdselslinjer. Det reguleres inn grøntarealer.

Bjørketrærne i planområdet, langs Stasjonsgata, bevares for å bygge opp om stedets kulturmiljø, identitet og attraktivitet.

- Endring av reguleringsplan og bebyggelsesplan: Deler av eksisterende fortau langs Stasjonsgata reguleres inn. I tråd med samferdselslinjene i kommuneplanens arealdel reguleres det også inn en offentlig forbindelse/turveg ned til Hyllibekken. Forbindelsen er i dag en adkomstvei for gbnr 426/351 og denne skal opprettholdes.
- Endring av bebyggelsesplan: For å rydde opp kjøremønsteret i området stenges den østre avkjørselen til Vollebekk fra dagens parkeringsplass (den vestre avkjørselen opprettholdes)
- Endring av reguleringsplan og bebyggelsesplan: Hensynssoner for området er påført i plankartet. Det gjelder både friskt og faresoner for ras- og skredfare. Bestemmelsessoner er også påført i plankartet. Bestemmelsessonene er påført for å angi takoverbygg utenfor byggeformålet og for å angi bestemmelser knyttet til riving av bygning.

Endringer av bestemmelsene:

Det foreslås nye reguleringsbestemmelser innenfor planavgrensningen i forbindelse med denne reguleringsendringen. Se vedlegg 3: "Reguleringsbestemmelser_endret 26.06.2025". Grunnen til dette er nærmere forklart nedenfor i avsnitt nedenfor: «Aktuelle planer, vedtak og dokumenter». Forslag til nye bestemmelser vil erstatte gjeldende bestemmelser innenfor planavgrensningen. Gjeldende bestemmelser er vedlagt, se vedlegg 14: "Gjeldende bestemmelser_som planID 0123199902_1999 og 2003".

Følgende bestemmelser endres:

§ 4 Forretning/kontor, FK1-FK5

4.1 Områdene FK1-FK5

Området skal nyttes til kontor-, forretnings- og annen servicebebyggelse. Tillat bebygd areal BYA=30%. Ny bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal ha skrå takflater med takvinkel mellom 25-40 grader. Maks. mønehøyde skal ikke overstige 10 meter. Sammen med byggemelding skal det leveres situasjonsplan som viser plassering av ny bebyggelse, forhold til eksisterende vegetasjon, parkering og adkomst.

Bestemmelsen gjelder felt FK2 i gjeldende regulerings- og bebyggelsesplankart. Bestemmelsen foreslås oppdatert slik at det kun tillates telesentral innenfor feltet (nytt felt BTK i plankartet). Utformingen av telekommunikasjonsbygningen (utnyttelse, takform, byggehøyde) foreslås fjernet. Det tilføyes bestemmelser om nærmere krav til riving (dersom kun deler av bygning skal rives), og krav til sikkerhet for omgivelsene. Dokumentasjon til byggesøknaden er samlet og styrket i en egen bestemmelse, og denne gjelder alle tiltak i planområdet. Dokumentasjonen som kreves i byggesøknaden vil i større grad sikre at reguleringsplanens føringer videreføres inn i detaljprosjekteringen av tiltak.

§ 5 Kombinerte formål Bolig, forretning, kontor, BFK1-BFK4

5.1 Område BFK1-BFK4

Områdene skal nyttes til bolig, forretning og kontorbebyggelse. Tillat bebygd areal BYA=25%. Ny bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal ha skrå takflater med takvinkel mellom 25 – 40 grader. Maks mønehøyde skal ikke overstige 10 meter. Ved videre utbygging skal det utarbeides bebyggelsesplan som skal omfatte hele utbyggingsområdet/feltet. Bebyggelsesplanen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, parkeringsløsning, adkomstforhold, utforming av utomhusområdene med grøntanlegg.

Bestemmelsen gjelder felt BFK1 i gjeldende regulerings- og bebyggelsesplankart. Bestemmelsen foreslås oppdatert i tråd med eksisterende situasjon; forretning/tjenesteyting/bevertning i 1. etg mot Stasjonsgata, og boliger i overliggende etasjer (for felt BKB i nytt plankart). Formålet kontor- og industri fra gjeldende reguleringsbestemmelser og plankart strykes, og det sikres at det tilrettelegges for publikumsrettet aktivitet mot Stasjonsgata og et attraktivt torg i tråd med intensjonen i gjeldende plan. Utnyttelsesgraden justeres og tilpasses eksisterende bebyggelse med plass til utvidelse av næringslokalene. Forslag til ny utnyttelsesgrad er i tråd med kommuneplanens arealdel og beregnes ut ifra felt BKB i det nye plankartet. Bestemmelsen tilpasses også byggehøyden på dagens bebyggelse (med kotehøyder), samt med utvidelse av næringslokalene i 1. etasje mot Stasjonsgata. Kravene til bebyggelsesplan i gjeldende reguleringsbestemmelse erstattes av det nye detaljplankartet og krav i bestemmelsene til dokumentasjon ved byggesaksbehandlingen.

For øvrig er reguleringsbestemmelser oppdatert i tråd med detaljplankartet og nye feltbetegnelser. Planendringen er også oppdatert i tråd med kommuneplanens arealdel og bygger opp under føringene og viktige hensyn fra denne overordnede planen. Grunnen er at dette forslaget til planendring vil gjelde foran den overordnede planen ved motstrid. I gjeldende planstatus er dette motsatt, der kommuneplanens arealdel gjelder først. Kommuneplanens føringer om eksempelvis overvannshåndtering, estetikk og bevaring av kulturmiljøet i Stasjonsgata, universell utforming, støyforhold, sykkelparkering, ras- og skredfare, viktige forbindelser og rekkefølgekrav er dermed foreslått videreført inn i forslag til planendring for Stasjonsgata 30/32.

Det er utarbeidet en planbeskrivelse som beskriver endringene, se vedlegg 4 - Planbeskrivelse_26.06.2025. Det er i tillegg utarbeidet nye illustrasjoner og rapporter til planen. Disse er vedlagt.

Forslagsstillers begrunnelse for planendringen, jf. vedlegg 4 – Planbeskrivelsen:

Hensikten med planendringen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende forretninger og bidra til å opprettholde næringstilbudet sentralt i Spydeberg. Tiltaket medfører bortfall av flere etablerte parkeringsplasser, og for å kompensere for dette legges det opp til å rive deler av eksisterende bygning med telesentral. Bygningen er i dag uhensiktsmessig plassert midt på parkeringsplassen. Telesentralens funksjon kan ivaretas mer arealeffektivt og vil derfor bli bygd inn på en mindre del innenfor eksisterende bygning. Samtidig er det lagt opp til en oppgradering av torgarealet mot kafeen, ny sykkelparkering, oppstramming av parkeringsarealet og bedre sirkulasjon for alle trafikanter i området. I hovedsak er prosjektet i tråd med rammer og premisser som ligger i gjeldende plan, og situasjonen i og rundt planområdet er tilnærmet uendret.

Medvirkning og endringer etter høring

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 3. ledd, har saken vært på høring hos berørte naboer og offentlige myndigheter. Planendringen ble sendt 15. november 2024 og frist for merknader var 9. desember 2024. Det kom inn 8 uttalelser fra:

- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

- Østfold fylkeskommune
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Statens vegvesen
- Direktorat for samfunnsikkerhet og beredskap
- Mattilsynet
- Politiet
- Nabo

Det er redegjort nærmere hvordan disse uttalelsene er håndtert i vedlegg 15: «Oppsummering av uttalelser til høring av planendring med merknadsbehandling». Østfold fylkeskommune ba om at planen ble sendt tilbake på ny høring før vedtak. Østfold fylkeskommune fikk dermed uttale seg på nytt til planendringen i perioden 7. juli 2025- 17. august 2025.

Det ble gjort tilpasninger av planforslaget for å imøtekomme flere av uttalelsene. Det er de reviderte dokumentene som er vedlagt saken.

Følgende endringer ble gjort i planen etter høring av planen:

- Plangrensen ble tilpasset slik at den var sammenfallende med den opprinnelige/gjeldende planens planavgrensning langs Stasjonsgata og langs Vollebekk.
- Kjørevei, kryss og fortau i Vollebekk ble tatt ut av planen, men det ble avsatt tilstrekkelig plass til en evt. fremtidig regulering av fortau langs Vollebekk.
- Fortauet i Stasjonsgata ble utvidet med 0,5 m og fylkeskommunens eiendom ble avsatt med samferdselsformål.
- Frisiktsoner og plassering av parkeringsplasser ble noe justert.
- Juridiske linjer som definerte parkeringsplassene i plankartet ble fjernet av hensyn til lesbarhet
- Areal til takoverbygg ble definert i plankartet med egen bestemmelsessone og nye bestemmelser.
- Byggegrensene, støybestemmelse, krav til HC-parkering og krav til frisikt ble presisert i reguleringsbestemmelsene.

Øvrige plandokumenter ble oppdatert i tråd med endringene og kapasitet for drikkevann ble omtalt i planbeskrivelsen.

Endringene kan fortsatt behandles som forenklet planendring i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Gjeldende overordnet plan er kommuneplanen: kommuneplanens arealdel 2024-2035, vedtatt 6. februar 2024. Formålet er sentrumsformål, felt SF_1-1. Deler av planområdet er avsatt med følgende hensynssoner:

- Gjennomføringssone: Hensynssone for omforming, felt H820_1.
- Faresone: Flomfare, felt H320.

- Bevaring kulturmiljø, felt H570_2-1

Dokumentene til kommuneplanens arealer er tilgjengelige her (under plandokumenter): <https://www.arealplaner.no/indreostfold3118/arealplaner/750?planTypeId=20%2C21%2C22>

Gjeldende reguleringsplan for området er «Regulerings- og bebyggelsesplan for Stasjonsgata 30/32». Planen er vedtatt 11. 03.2003. Reguleringsplandokumentene er tilgjengelige i planregisteret (under plandokumenter): <https://www.arealplaner.no/3118/arealplaner/137> .

Den gjeldende regulerings- og bebyggelsesplanen er vedtatt som en mindre vesentlig endring i 2003 (som tilsvarer en forenklet reguleringsendring) fra «Reguleringsplan for Spydeberg sentrum», vedtatt 22.06.1999. Opprinnelig plan omfattet store deler av Stasjonsgata. Se plankartet her: [Reguleringsplankart for Spydeberg sentrum](#). I tidligere reguleringsendring ble kun plankartet og bebyggelsesplankartet revidert, mens bestemmelsene forble uendret og videreført. Det medførte at det er lite samsvar mellom gjeldende reguleringsbestemmelsene (som omfattet et vesentlig større område) og gjeldende reguleringsplankart- og bebyggelsesplankart. I hovedsak er det kun bestemmelser §§ 4.1 og 5.1 (som er vist i kapittel overfor) som gjelder for planområdet, i tillegg til bestemmelser om et torg. Bestemmelser om torg er nå videreført i forslag til ny reguleringsendring. Med bakgrunn i dette er det ansett som mest hensiktsmessig å ikke fortsette planendringen ved å justere opprinnelige bestemmelser, men heller utarbeide et nytt forslag til reguleringsbestemmelser som samsvarer med plankartet og som er i tråd med kommuneplanens arealdel 2024-2035. Planbestemmelsene skaper ikke rom for misforståelser på samme måte som gjeldende bestemmelser.

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Forenklet planprosess kan benyttes når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og ikke gå utover hoveddrammene i planen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning, må endringen behandles i en ordinær reguleringsplanprosess.

I plan- og bygningsloven § 12-14 står det at kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplanen når endringen 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. I Indre Østfold kommune er denne myndigheten delegert til kommunalområde Næring, plan og teknikk, enhet plan.

Vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål:

Omsøkt planendring vil ikke endre konsekvensene av forholdet til FN's bærekraftsmål. Tiltakene fremmer bærekraftsmål på samme måte som tidligere: jf. nr. 11 bidrar planendringen til «bærekraftige byer og lokalsamfunn» ved å styrke næringsgrunnlaget i eksisterende sentrumsområder.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Iht. Indre Østfold kommunes gebyrregulativ pkt 2-2-12, skal søknaden belastes med et gebyr på kl. 93.750,-

Kommunedirektørens vurderinger:

Reguleringsplan – og bebyggelsesplan for Stasjonsgata 30/32 hadde i år 1999 som intensjon å tilføre Stasjonsgata i Spydeberg en ny dimensjon – et nytt «Spydeberg torg». Den forenklede planendringen av planen i 2003 medførte endringer av planen, og området ble regulert som torg med parkering. Med forslag til ny reguleringsendring vil eksisterende forretninger i området kunne utvide sitt næringsgrunnlag og styrke områdets funksjon som et attraktivt sentrumsområde. Formålene er justert til eksisterende situasjon og sikrer publikumsrettet aktivitet i område. Antall parkeringsplasser i planendringen tilsvarer omtrent det som er skissert i gjeldende bebyggelsesplan, og er således i overkant mht. kommuneplanens arealdels bestemmelser. Med tanke på at det er dagligvareforretning i området, anses dette likevel som en god løsning når parkeringsplassene i større grad er samlet, og trafikkmønsteret for både gående og syklende er adskilt. Trafikken kanaliseres til én avkjøring til Stasjonsgata og én avkjøring til Vollebekk. Planendringen skaper også en bedre tilknytning til Hyllibekkestien i vest gjennom en eksisterende adkomstvei, i tråd med kommuneplanens arealdel. Parkeringsplassene er strammet opp, og dette bidrar til at de solfylte plassene på torget kan utvides, innslagene av grøntarealer forsterkes, og gangarealer i området får sammenhengende, entydige og trygge forbindelser. Det skal opparbeides gode sykkelparkeringsplasser som mangler på plassen i dag. Overvannshåndteringen i området er forbedret, blant annet med krav om fordrøyningsbedd og permeable dekker, jf. vedlegg 6 - overvannsnotatet.

Konsekvensen av forslag til planendringen innebærer et nytt detaljplankart og et nytt sett med reguleringsbestemmelser, men konsekvensen av endringene er i hovedsak en justert arrondering av eksisterende reguleringsformål, en tilpasning av planen til eksisterende situasjon og en videreføring av overordnet kommuneplanens arealdel. Endringene anses dermed å være innenfor rammen av endring etter forenklet planprosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Endringen påvirker ikke gjennomføringen av planen for øvrig og går ikke utover hoveddrammene i planen. Planen opprettholder intensjonen om å sikre at Spydeberg torg kan videreutvikles til et attraktivt sted i Spydeberg sentrum.

Vedlegg

1. Oversiktskart
2. Plankart_endret 26.06.2025
3. Reguleringsbestemmelser_endret 26.06.2025
4. Planbeskrivelse av planendring_ 26.06.2025
5. ROS-analyse
6. Overvannsnotat Stasjonsgata 3032
7. Illustrasjonsplan_26.06.2025
8. Illustrasjon Fasade nord og vest
9. Perspektiver
10. Geoteknisk områdestabilitetsvurdering
11. Uavhengig kontroll områdestabilitetsvurdering
12. Gjeldende reguleringsplankart_2003
13. Gjeldende bebyggelsesplan_2003
14. Gjeldende bestemmelser_ som planID 0123199902_1999 og 2003
15. Oppsummering av uttalelser til høring av planendring med merknadsbehandling
16. Mottatte høringsinnspill i sin helhet