

Til offentlige myndigheter og berørte naboer

Varsel om oppheving av deler av plan «Lund Vest Boligområde» m.fl og varsel om oppstart av Konsekvensutredning for detaljregulering av Tronstad boligområde i Spydeberg - gbnr 401/2 m.fl. - PlanID 311820240009.

I medhold av plan og bygningslovens § 12-14 varsles det med dette oppheving av gjeldende reguleringsplaner innenfor planavgrensningen som er varslet for detaljregulering av «Tronstad boligområde i Spydeberg- gbnr 401/2 m.fl, PlanID 311820240009». Det gjelder deler av følgende planer:

- deler av detaljregulering «Lund Vest Boligområde» med Plan ID 012320140006 og PlanID 0123200301 vedtatt 22.06.2017 og 28.01.2003
- Reguleringsplan for «Løvestad syd», planID 0123198107, vedtatt 30.10.1981
- Reguleringsplan for «Spydeberg motorbane», planID 0123200703, vedtatt 28.08.2007
- Liten del av reguleringsplan for «Løvestad industrifelt», planID 0123196701, vedtatt 21.03.1967
- Del av detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei Knapstad-Løvestad, planID 012320170007, vedtatt 26.10.2021

Det gjelder også hele reguleringsplanen for «G/S vei Lundsveien-Løvestad», planID 0123198801, vedtatt 9. juni 1988

Det varsles også om igangsetting av Konsekvensutredning for detaljregulering av «Tronstad boligområde i Spydeberg – gbnr 401/2 mfl. – PlanID 311820240009. Etter ny gjennomgang av KU-forskriften av forslagstiller i samråd med planavdelingen i Indre Østfold kommune, er det konkludert med at det skal utarbeides en konsekvensutredning for planområdet Tronstad.

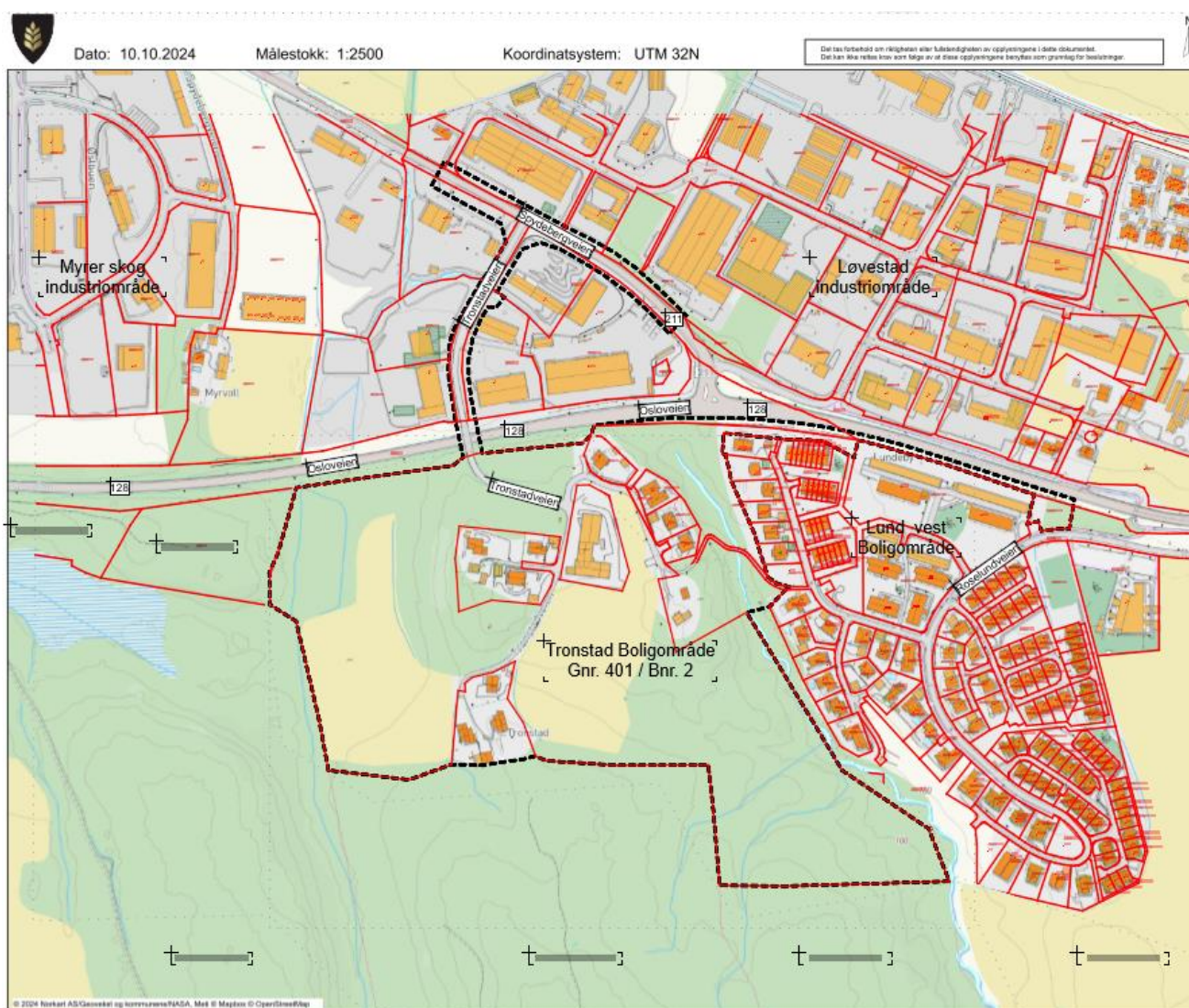
Konsekvensutredningen skal ha fokus på jordvern og dyrket mark, da det forventes at dyrket mark vil bli berørt i planforslaget. Oppheving av gjeldende reguleringsplaner og oppstart av konsekvensutredning blir også varslet i Smaalenenes Avis og på Indre Østfold kommunes hjemmesider.

Begrunnelse for opphevingen:

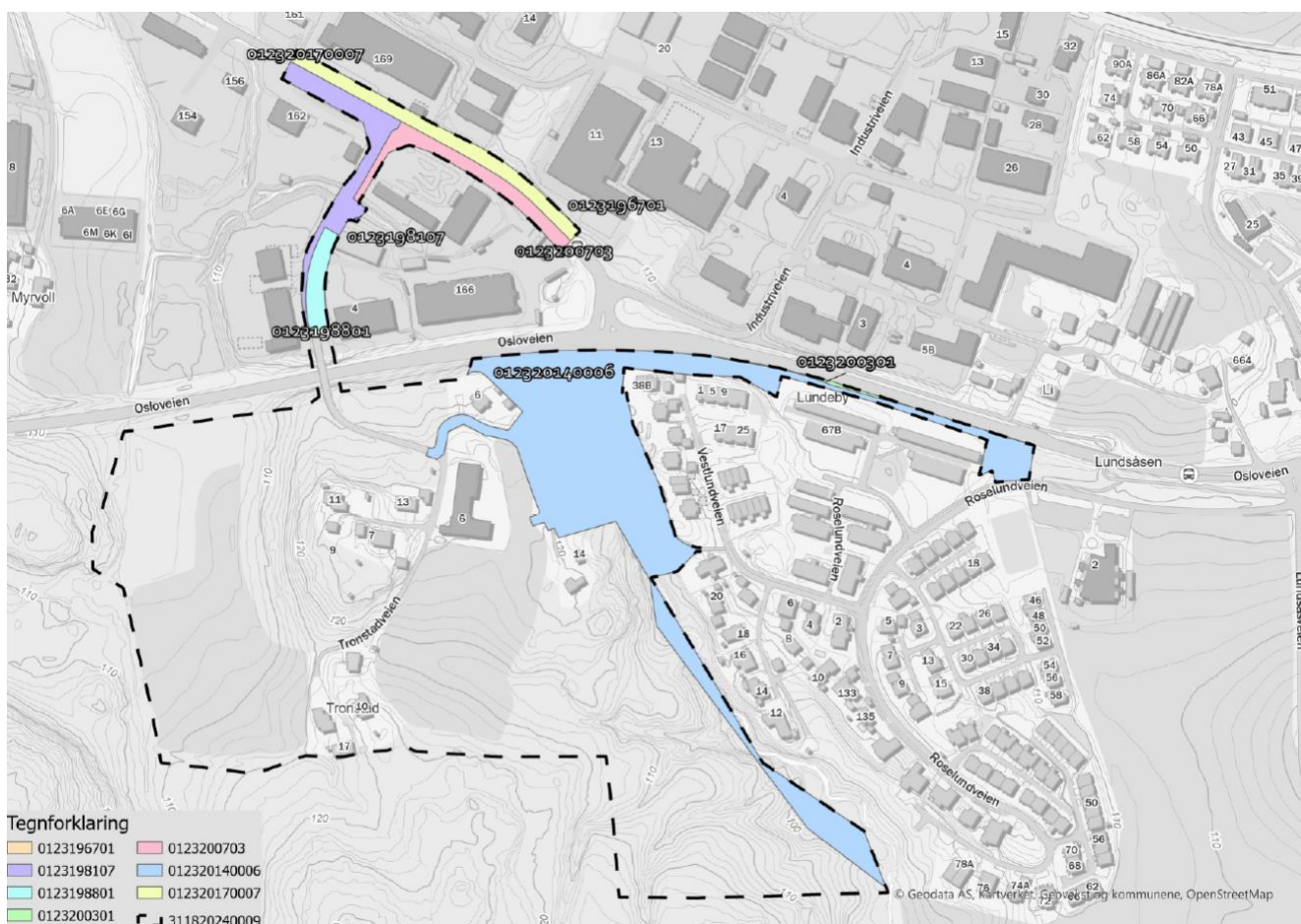
Detaljregulering Tronstad boligområde ble varslet oppstart 02.12.2024, og deler av det varslede planområdet er overlappende med reguleringsplaner som er nevnt overfor. For å unngå konflikt mellom planforslaget og de gjeldende planene varsles oppheving av gjeldende planer innenfor planområdet. Nye bestemmelser og plankart i detaljregulering Tronstad boligområde vil i stor grad bli regulert likt som i gjeldende planer. Dette for å skape forutsigbarhet for berørte eiendommer. Tronstad er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune. Planområdet er ca. 187 daa.

Konsekvensutredning

Etter varsel om oppstart av planarbeidet på Tronstad ble forslagsstiller og kommunen anmodet om å vurdere krav til konsekvensutredning på nytt. Det er vurdert at tiltaket nå utløser krav til konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningsloven og forskrift for konsekvensutredning fastsatt ved kgl.res. 21.06.17 med hjemmel i lov 27.06.08. I henhold til forskriften § 8 andre ledd bokstav a skal reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i forskriftens vedlegg II vurderes nærmere og konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. For reguleringsplaner etter § 8 som skal konsekvensutredes, er det ikke krav om planprogram. Tiltaket omfattes av vedlegg II, jf. tidligere oversendt oppstartsmøtereferat. Som følge av nye planretningslinjer for areal og mobilitet, vedtatt 24.01.2025, er det vurdert at tiltaket utløser krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning §8. Dette av hensyn til dyrket mark, karbonrike arealer og naturmangfold. Konsekvensutredningen utarbeides som del av planforslaget.



Figur 1: Planområdet



Figur 2: Reguleringsplaner som oppheves

Frist for merknader

Merknader vedrørende oppheving av gjeldende reguleringsplaner og utarbeidelse av konsekvensutredning uten planprogram kan rettes til:

Ark Ama AS

Ordfører Voldens vei 9, 1850 Mysen
post@arkama.no

Frist for merknader settes til 04.06.2025

Informasjonen er også tilgjengelig på kommunens nettsider:
www.io.kommune.no -> se Planer og høringer.

Forslagsstiller og grunneier:

Forslagsstiller: Trondstad Utvikling AS, Hvitstenveien 280, 1542 Vestby

Grunneier: Indre Østfold kommune (401/2) mfl.

Videre saksgang:

Etter varslingsperiodens utløp, blir det satt i gang utarbeidelse av planforslag. Foreløpig framdriftsplan er forslag til reguleringsplan planlagt sendt ut på høring og offentlig ettersyn i løpet av 4.kvartal 2025. Berørte parter vil få tilsendt brev, og offentligheten orientert via annonse i lokalpressen og på kommunens hjemmeside.

Etter offentlig ettersyn vurderer kommunen hvorvidt planforslaget skal endres/revideres, før det eventuelt fremmes for endelig vedtak i kommunestyret. Oppheving av de gamle reguleringsplanene blir vedtatt gjennom ny reguleringsplan for «Tronstad boligområde». Vedtatt reguleringsplan blir kunngjort gjennom annonse i lokalpressen og på kommunens hjemmeside.

Det blir også sendt ut brev til registrerte grunneiere og festere i planområdet og naboer til dette, når disse blir direkte berørt. Underretningen vil inneholde informasjon om klageadgang og frist for klage.

Vennlig hilsen



Anders Crogård