



Referat fra oppstartsmøte

| | | | |
|------------------|---|-------|-------|
| PlanID: | 301420210003 | | |
| Planens navn: | Stasjonsgata 22, gbnr 426/33, 426/365 m.fl. | | |
| Plantype: | Detaljregulering | | |
| Møtedato: | 06.04.2021 | Sted: | Teams |
| Plankonsulent: | Vigdis Sandli-Ødegaard, Østre Linje arkitektur og landskap as | | |
| Forslagsstiller: | Leif Arne Skogsholm, Perfetto Eiendom as (gebyrer faktureres til Forslagsstiller) | | |
| Saksbehandler: | May Britt Gåseby | | |
| Andre deltakere: | Frøydis Kristiansen, leder enhet plan | | |

Gjeldende planer

| | |
|------------------------------|--|
| Kommuneplanens arealdel: | Kommuneplanens arealdel for Spydeberg 2016-2028 |
| PlanID: | 0123201401 |
| Formål: | Sentrumsformål S_2 med gjennomføringszone - omforming H820_1. I tillegg: Hensynssone H570_5 Bevaring kulturmiljø for østre del av 426/33. |
| Bestemmelser: | http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3014/0123201401/Dokumenter/201401_02_Kommuneplan%202016-2028_Planbestemmelser.pdf |
| Kommunedelplan: | Spydeberg sentrum 2012-2024(utgått/erstattet) |
| PlanID: | 012320120001 |
| Formål: | |
| Planbeskrivelse: | Kommuneplanens arealdel pkt. 2.1.3 nest siste avsnitt: For tiltak innenfor hensynssone H820_1 samt eksisterende boligområder i sentrumssonen kan det i reguleringsplan fastsettes andre krav til utforming etter de føringer gitt i planbeskrivelse til kommunedelplan for sentrum 2012-2024. |
| Områderegulering: | Ingen |
| Reguleringsplan: | Reguleringsplan for Stasjonsgata |
| PlanID: | 0123199902 |
| Formål: | Kombinert formål bolig/forretning/kontor med hensynssone – bevaring av bygninger. |
| Bestemmelser: | http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3014/0123199902/Dokumenter/199902_Bestemmelser.pdf |
| Fylkesplan: | https://viken.no/f/p1/i22334297-190f-4b21-a4f5-a860ab72d49d/fylkesplan-for-ostfold-mot-2050.pdf |
| Statlige planretningslinjer: | Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)/ Veileder for barn og unge i plan og byggesak |
| Annet planarbeid: | Kommuneplanen er under rulling. Arealdelen utarbeides etter at samfunnsdelen er vedtatt. |
| Aktuelle politiske vedtak: | Ingen |

Temaer som ble drøftet

| | |
|--|--|
| a) Hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet | Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid. Liste over disse sendes plankonsulenten sammen med referatet. Medvirkningsmøte/åpent møte arrangeres ved behov. |
| b) Om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger | Forslagsstillers KUVurdering opp mot forskriftens §§ 6 – 8: §6 -Planforslaget omfattes ikke av tiltak opplistet i forskriftens vedlegg 1, siden forslaget er i tråd med overordnet plan (kommuneplanens arealdel) som disponerer området til sentrumsformål. Utbygging til et boligbygg er i tråd intensjonen med sentrumsformål. Næringsdelen i kombinasjon med bolig vil sikres i arealet ut mot Stasjonsgata. Hensynsone bevaring av kulturmiljø vil sikres i ny regulerings-plan. §7 – planforslaget omfattes ikke av tiltak opplistet i forskriftens vedlegg 2. §8 – Tiltaket vurderes til ikke å ha vesentlig negativ innvirkning på miljø og samfunn ihht kriteriene satt i §10. |
| c) Om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene | Se også nedenfor under overskriften Særskilte tema som må avklares. <i>Innspill fra intern høringsrunde:</i> - Gangforbindelser mellom Stasjonsgata og veien Vollebekk? - Kapasitet på skole må vurderes dersom barnefamilier er tiltenkt kjøpegruppe. Hovin skole har pr. i dag ikke kapasitet til å ta inn flere elever. - Trafikksikkerhet ved kryssing av jernbanen (skolevei). Det finnes en bru, men den er det få eller ingen som benytter. Stasjonsgata er ellers godt tilrettelagt med fartsdempere og fortau. - Det bør utredes hvilke konsekvenser økt trafikk i veien Vollebekk vil ha for eksisterende boliger. - Vurdering av næring som tillates i kombinerte nærings- og boligbygg, for å unngå at beboere blir plaget av støy eller andre miljøforhold. - Nybyggets påvirkning av sol/skyggeforhold og utsyn for eksisterende bygg på eiendommen, og på naboeiendommen. - Renovasjon og noe parkering er skissert fra fv-122. Dette krever en vurdering av areal for manøvrering/snumulighet inne på egen tomt. Renovasjon må også avklares med vegmyndigheten (Viken fk) med hensyn til parkering og løft av avfall fra beholdere. - Eiendommen er tilknyttet gjennom felles private stikkledninger for spillvann og overvann. Det må sikres tinglyst rett til økt påslipp til ledningene. - Overvann må håndteres og dokumenteres i henhold til kommunens overvannsveileder/norm. - Forebygging av kriminalitet i planprosesser innebærer å legge til rette for trygge sosiale miljøer gjennom den fysiske utformingen av omgivelsene. |
| d) Om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15 | Ikke aktuelt |

| | |
|--|---|
| e) Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet | Kommunen leverer kart, nabolister etc. etter bestilling. Kommunen leverer innspill til bestemmelser om bokkvalitet og universell utforming. |
| f) Om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen | Etter behov. Det oppfordres til midtveismøte(r) for gjennomgang av foreløpig utforming og planforslag. |
| g) Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet | Det vil bli varslet om oppstart av planarbeidet så snart som mulig etter oppstartsmøtet. |
| h) Hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen | Plankonsulent: Vigdis Sandli-Ødegaard vigdis@ostrelinje.no Kommunen: May Britt Gåseby may.gaseby@io.kommune.no |
| i) Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd | Ikke aktuelt |

| | |
|--|--|
| Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl§ 12-3 fjerde ledd er oppfylt | Kommunen vurderer at plankonsulenten tilfredsstiller kravet til fagkyndighet jf. pbl § 12-3 fjerde ledd. |
| Om det er det aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum | Vurderes etter forhåndskunngjøring. |

Oppstartsvarsel

| |
|--|
| Planavgrensningen må sendes kommunen på SOSI-fil før planoppstart kan varsles. |
| Varselet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd, skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse om hvor det er tilgjengelig. Kopi av varselet sendes saksbehandler. |
| Kunngjøringen om at planarbeidet starter etter § 12-8 tredje ledd skal gi opplysninger om hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig for innsyn. Forslag til annonsetekst sendes saksbehandler før kunngjøring. Forslagsstiller annonserer i minst én avis – Smaalenes Avis. |
| Elektronisk kunngjøring skjer på kommunens hjemmesider. Annonsetekst og kart med planavgrensning sendes kommunen. |

Særskilte tema som må avklares

| | |
|---|---|
| Planavgrensning | Utarbeides av forslagsstiller. |
| Planlagt bebyggelse: | Utarbeides av forslagsstiller. |
| Rekkefølgekrav | Utarbeides av forslagsstiller.. |
| Lekeplasser: Kvartalslek, nærlek og strøkslekeplass | Utarbeides av forslagsstiller. |
| Atkomst / vei: | Trafikkanalyse utarbeides av forslagsstiller. Veien Vollebekk er privat. |

| | |
|--|--|
| Vann og avløp, overvannshåndtering: | <p>Overvannsveileder for Indre Østfold kommune skal legges til grunn for planarbeidet. Overvannsplan skal utarbeides som en del av reguleringsplanen.</p> <p>Vann kan tilknyttet hovedvannledning i Stasjonsgata. Eiendommen er tilknyttet gjennom felles private stikkledninger for spillvann og overvann. Det må sikres tinglyst rett til økt påslipp til ledningene. Det er for øvrig god kapasitet på SP-ledningen.</p> |
| Jordvern | Utarbeides av forslagsstiller. |
| Naturmangfold | Utarbeides av forslagsstiller. |
| Kulturlandskap | Utarbeides av forslagsstiller. |
| Kulturminner | Utarbeides av forslagsstiller. |
| Verneverdig bebyggelse, forholdet til kulturmiljø | Eksisterende bebyggelse er vist med hensynssone bevaring av kulturmiljø. Hensynssonen skal ivareta Stasjonsgatas karakteristiske bygningsmiljø og de arkitektoniske og bygningsmessige kvaliteter som underbygger dette. Sentrale element er bygningers orientering og plassering mot gateløp samt bygningsvolum og -proporsjoner. |
| Landskapsanalyse | Utarbeides av forslagsstiller. |
| Sol-/skyggeanalyse | Utarbeides av forslagsstiller. Må vise sol/skygge internt i planområdet og for tilgrensende eiendommer. |
| ROS-analyse | Utarbeides av forslagsstiller. |
| Vurdering av områdestabilitet / Sikkerhet mot kvikkleireskred | Jf. NVEs veileder 1/2019 https://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_01.pdf Utarbeides av forslagsstiller. |
| Terrengtilpasning Jf. TEK17 § 8-10 (1) og tilhørende veiledning | God terrengtilpasning forutsetter at byggetiltaket tilpasser seg viktige naturelement som koller, vegetasjon, utvalgte naturtyper, beker, bygde omgivelser og lignende. Karakteristisk og viktig vegetasjon bør bevares. Plantebelter kan brukes til skjerming mot kalde vinder og som beskyttelse mot støy og avskjerming mot nabolag. God terrengmessig tilpasning forutsetter at byggverket utformes og tilpasses etter mindre variasjoner i terrenget i både horisontal- og vertikalplanet. Dette reduserer behovet for oppfylling, utgraving og oppbygging av forstøtningsmurer. |
| Brann | Indre Østfold brann og redning IKS forutsetter at det blir sørget for fremkommelighet til byggene, samt tilstrekkelig slokkevann i henhold til gjeldende regelverk. Mer informasjon om tilrettelegging for slokkemannskap finnes i veilederen Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap . |
| Avfallshåndtering | Forslagsstiller må etablere kontakt med IØR. |
| Støyfaglig utredning | Utarbeides av forslagsstiller jf. T-1442 2016 . |
| Forurenset grunn | Utarbeides av forslagsstiller. |
| Luftkvalitet | Jf. Miljødirektoratets veiler T-1520 https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/forurensning/lokal-luftkvalitet/luftkvalitet-i-arealplanlegging/ Utarbeides av forslagsstiller. |
| Kart | Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål. |
| Utbyggingsavtale | Ikke aktuelt. |

Gebyr

Jf. avgiftshefte for Indre Østfold kommune 2021 - pkt. 2-2.

<https://www.io.kommune.no/tjenester/naring-og-landbruk/naring-og-vekst/skatt-priser-og-avgifter/priser-avgifter-og-gebyrer-avgiftsheftet/>

Gebyr faktureres etter oppstartsmøte og ved offentlig ettersyn.
