

# Varsel om oppstart av planarbeid

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det med dette om oppstart av reguleringsplanarbeid for Rådhusgata 18 og 20 - gbnr. 80/186 og 80/3 (m.fl) i Indre Østfold kommune

Du kan uttale deg om planen frem til fristen: 22.05.2026

Forslagsstiller skal vurdere alle uttalelser. Uttalelsene er med på å danne grunnlaget for forslaget som senere skal behandles av kommunen.

## Detaljer om reguleringsplanen

<b>Plantype:</b>	Detaljregulering
<b>Navn på planforslaget:</b>	Rådhusgata 18 og 20 - gbnr. 80/186 og 80/3 (m.fl)
<b>Arealplan-ID:</b>	311820240005
<b>Saksnummer:</b>	2020 / 41115

### Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligbebyggelse i Rådhusgata 18-20, med næringslokaler, fellesareal, innganger og bil- og sykkelparkering mm i første etasje og i underetasje. Planinitiativet viser 10 250 BRA m2 bolig med ca. 125 leiligheter og næringsarealer i deler av 1.etasje. Planforslaget kommer til å regulere tilliggende offentlige formål; fortau, gatetun og torg. I planprosessen kan det bli stilt rekkefølgekrav om at disse offentlige arealene må være opparbeidet eller sikret opparbeidet ved gjennomføring av planen. Varslet planavgrensning er ca 9 500m2. Aktuelle arealformål er kombinert bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse (blokkbebyggelse), bevertning, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, uteoppholdsareal og samferdselsareal (fortau, torg, gatetun og kjøreveg). Rådhusgata 20 er i dag bebygd med et enetasjes næringsbygg, Rådhusgata 18 med et treetasjes næringsbygg og Dr.Randers gate 13 med et 2-3 etasjes bygg. Elvia har et en-etasjes trafobygg mot torget. Gjennomgående fasademateriale er tegl og pusset fasade. Det forutsettes at eksisterende bebyggelse, utenom Telenor sitt nye teletekniske anlegg, innenfor planområdet rives. De åpne arealene rundt eksisterende bebyggelse er i hovedsak grå flater med mye parkering.

## Krav til konsekvensutredning

For denne planen er det ikke krav om konsekvensutredning.

### Begrunnelse

Det er vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Tiltaket faller inn under forskriften vedlegg II 10b) «Utviklingsprosjekter for by og tettstedsområder», men gjeldende områderegulering er konsekvensutredet iht. planprogram. Planinitiativet presenterer flere avvik fra overordnet plan, men endringene vurderes å ikke innebære vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn etter § 10. Planforslaget er dermed vurdert å falle inn under unntaket i forskrift om konsekvensutredning § 8a. Plankonsulent må entydig argumentere ut at planen ikke faller inn under KU-kravet i planbeskrivelsen. Bebyggelsesvolum må vurderes spesielt i denne sammenhengen.

## Saksgang og medvirkning

Dette brevet sendes til alle berørte, slik at de som ønsker kan komme med innspill til planarbeidet. Senere vil planforslaget med konkrete løsninger bli lagt ut til offentlig ettersyn med ny mulighet for å komme med merknader. Planområdet kan snevres inn senere i prosessen uten at dette varsles på nytt.

Her kan du se flere dokumenter i saken:

<https://www.sweco.no/aktuelt/category/kunngjoringer/>

Følgende vedlegg er sendt med varselet:

Type vedlegg	Filnavn
PlanomraadeSosi	260319_Forslag planavgrensning etter oppstartsmøte.sos
ReferatOppstartsmoete	Oppstartsmøtereferat Rådhusgata 18 og 20.pdf
PlanomraadePdf	Plangrense etter oppstartsmøte.pdf
Annet	Varslingsbrev_Rådhusgata.pdf
Planinitiativ	Rådhusgata 18-20_Planinitiativ oppdatert etter oppstartsmøte.pdf
Annet	Rådhusgata 18-20_Illustrasjonshefte_etter oppstartsmøte.pdf

**Frist for uttalelse:** 22.05.2026

Uttalelser til planarbeidet kan leveres via Altinn eller sendes som e-post eller brev til avsender.

## Plankonsulent

Navn og adresse	Telefon	E-postadresse
SWECO ARCHITECTS AS Postboks 80 Skøyen 0212 OSLO	+4792862885	anette.rudshaugklemp@sweco.no

## Forslagstiller

Navn og adresse	Telefon	E-postadresse
Smaalenene Eiendom AS og Rådhusgata 18 Askim AS	-	-

**Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid er sendt inn elektronisk av:**

SWECO ARCHITECTS AS, på vegne av Smaalenene Eiendom AS og Rådhusgata 18 Askim AS , 20.04.2026