



Saksframlegg

PlanID 311820240002 - Detaljregulering for Griniveien 17 - Gbnr 426/71 - Førstegangsbehandling før høring og offentlig ettersyn

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Waldemar Holst		24/1209

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
018/26	Plan- og bygningsutvalget	PS	06.05.2026

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Plan- og bygningsutvalget fremmer saken og legger forslag til detaljregulering for Griniveien 17 - Gbnr 426/71, PlanID 311820240002 ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-11. Planforslaget som sendes på høring består av:
 2. Forslag til plankart
 3. Forslag til reguleringsbestemmelser
 4. Forslag til planbeskrivelse
 5. Vedlegg og utredninger som framgår av saksframlegget
2. Forslag til detaljregulering for Griniveien 17 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-11 med følgende endringer og tillegg:
 - Bestemmelsen § 5.1, bokstav b): maksimalt antall boenheter settes til 12.
 - Bestemmelsen § 6.3, bokstav b): parkeringskravet endres til å samsvare med KPA § 4.9 for Kjede/rekkehusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Det vil si at for boliger under 60m² settes til minimum 1 og maksimum 2, og for boliger over 60m² til minimum 1,5 og maksimum 2,5, og for gjesteparkering minimum 0,5 plasser.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre disse endringene.

Plan- og bygningsutvalget i sak 018/26 06.05.2026



Behandling:

Planrådgiver Waldemar Holst regjorde for saken.

Forslag fra Mattis Minge (SP):

Det voteres ikke over kommunedirektørens innstilling til pkt 2 med følgende begrunnelse: Plan- og bygningsutvalget vurderer at det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å redusere maksimalt antall boenheter fra 16 til 12 før offentlig høring og ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Utvalget legger vekt på at planområdet ligger sentralt i Spydeberg med kort avstand til kollektivtilbud, skole, idrettsanlegg og sentrumsfunksjoner, og at fortetting i slike områder er i tråd med overordnede mål om bærekraftig arealbruk og redusert transportbehov, slik det også fremgår av saksframlegget.

Det vises videre til kommuneplanens arealstrategier om å legge til rette for varierte boligtyper og boliger for ulike livssituasjoner. Utvalget mener at behovet for større familieboliger allerede er godt ivaretatt i nærområdet gjennom eksisterende eneboliger, rekkehus og nyere større leilighetsprosjekter i Spydeberg. Det vurderes derfor som hensiktsmessig å opprettholde muligheten for flere mindre leiligheter i dette prosjektet for å bidra til et mer variert boligtilbud, herunder boliger for førstegangsetablerere, enslige, eldre og mindre husholdninger.

Utvalget kan ikke se at det er dokumentert at 16 boenheter i seg selv vil medføre vesentlige negative konsekvenser for strøkskarakter, bokvalitet eller uteoppholdsarealer som ikke kan vurderes nærmere gjennom høringsprosessen. Saksframlegget beskriver at planforslaget er tilpasset områdets småhuspreg gjennom byggehøyder, volumoppbygging og materialbruk. Det fremgår også at krav til uteoppholdsarealer, støy og teknisk infrastruktur er vurdert som håndterbare innenfor planforslaget.

Utvalget mener derfor at spørsmålet om endelig antall boenheter bør belyses ytterligere gjennom offentlig høring og medvirkning før det tas endelig stilling til dette ved sluttbehandling etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Votering:

- Kommunedirektørens innstilling pkt 1 ble enstemmig vedtatt
- Forslaget fra Mattis Minge (SP) ble enstemmig vedtatt

Plan- og bygningsutvalget - Vedtak

Plan- og bygningsutvalget fremmer saken og legger forslag til detaljregulering for Griniveien 17 - Gbnr 426/71, PlanID 311820240002 ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-11. Planforslaget som sendes på høring består av:

- Forslag til plankart
- Forslag til reguleringsbestemmelser
- Forslag til planbeskrivelse
- Vedlegg og utredninger som framgår av saksframlegget

Bakgrunn og saksopplysninger:



Forslagsstiller/utbygger: TTC Prosjekt AS

Fagkyndig: Ark Ama AS

Planområdet

Planområdet omfatter eiendommen Griniveien 17 (gbnr. 426/71), med tilhørende adkomst fra Griniveien, og er på om lag 2,7 daa. Eiendommen er i dag bebygd med en eldre enebolig og ligger i et etablert småhusområde preget av eneboliger og tomannsboliger. Området har sentral beliggenhet i Spydeberg, med kort gangavstand til skole, kollektivtilbud, sentrumsfunksjoner og idrettsanlegg. Terrenget faller svakt mot vest og nord, og området er synlig fra nærliggende idrettsanlegg, men uten fremtredende landskaps- eller silhuettvirkning. Det er ingen kjente kulturminner eller verdifulle naturtyper i planområdet, selv om enkelte trær vurderes bevart og uønskede arter er registrert. Planområdet er tilknyttet eksisterende teknisk infrastruktur og har relativt rolige trafikkforhold, men er delvis utsatt for trafikkstøy fra Griniveien.

Hva planforslaget inneholder

Planarbeidet gjelder detaljregulering av eiendommen Griniveien 17 i Spydeberg for å legge til rette for ny boligbebyggelse i form av flermannsboliger. Planforslaget innebærer fortetting ved å erstatte eksisterende enebolig med to bygningsvolumer i to etasjer, med opp mot 16 leiligheter. Utbyggingen er tilpasset områdets småhuspreg gjennom volumoppbygning, høyder og materialbruk som harmonerer med omkringliggende bebyggelse. Planen sikrer etablering av gode felles uteoppholdsarealer, lekeplass og balkonger med gode sol- og lysforhold. Parkering, sykkelparkering og renovasjonsløsninger er samlet og løst på en måte som gir oversiktlige og trafikksikre interne arealer. Det legges vekt på universell utforming, inkludert tilgjengelige boenheter i første etasje og universelt utformede gangforbindelser og lekearealer. Planarbeidet omfatter også vurderinger av støy, grunnforhold, overvannshåndtering og risiko- og sårbarhet, med avbøtende tiltak sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget vurderes å ha begrensede negative konsekvenser og gir hovedsakelig positive virkninger for området. Fortettingen bidrar til flere sentrumsnære boliger og støtter overordnede mål om bærekraftig arealbruk og redusert transportbehov. Utformingen av ny bebyggelse er tilpasset omgivelsene og vurderes ikke å gi vesentlige negative virkninger for landskap, naboer eller bokvalitet. Trafikale konsekvenser anses som små, og eksisterende vegnett har tilstrekkelig kapasitet. Støy, overvann og grunnforhold er vurdert og håndtert gjennom planløsninger og reguleringsbestemmelser. Planforslaget har ingen negative konsekvenser for naturmangfold, kulturminner, landbruk eller teknisk infrastruktur.

Eiendomsforhold



Hjemmelshavere i planområdet er: TTC Prosjekt AS eier gbnr. 426/71 og kommunen eier veggrunnen langs Griniveien.

Medvirkning før offentlig ettersyn

Detaljreguleringsplan for Griniveien 17 ble varslet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev og kunngjorde det i Smaalenene avis 07.07.2024.

Det kom inn totalt 7 uttalelser. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB)

DSB gir et standard svar og har ikke kapasitet til å behandle saken særskilt.

Elvia AS

Elvia ber om at eksisterende og fremtidige strømnett og adkomst til disse ivaretas i planforslaget, og peker på byggeforbudssoner rundt luftledninger og kabler. De varsler mulig behov for ny nettstasjon og ber om at det settes av areal eller gis bestemmelser som åpner for dette, samt at utbygger tar tidlig kontakt.

Privat innspill – Predrag Stipanovic (nabo)

Innbygger uttrykker bekymring for tap av ro og privatliv og etterspør klare avklaringer om gjerde mellom eiendommene, inkludert type, høyde og materialbruk. Han viser særlig til hensynet til barn og eksisterende bomiljø i blindvei.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Statsforvalteren forventer at kommuneplanens føringer legges til grunn, særlig knyttet til leke- og uteoppholdsarealer, barn og unge, samt samfunnsikkerhet. De viser til relevante statlige planretningslinjer og vil vurdere planen nærmere ved offentlig ettersyn.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE påpeker at planområdet ligger i kvikkleiresone og krever dokumentert sikkerhet mot områdeskred på reguleringsplannivå, i tråd med NVEs veiledere. De legger også vekt på god håndtering av overvann og klimatilpasning i planløsningen.

Østfold fylkeskommune

Fylkeskommunen fremhever hensyn til estetikk, bokvalitet, barn og unges interesser, universell utforming og samferdsel, samt behovet for reell medvirkning. De understreker også krav knyttet til ras- og skredfare, kulturminner og bærekraftig stedsutvikling.

Statens vegvesen

Vegvesenet anbefaler trafikkanalyse for å vurdere trafikale konsekvenser, støy og trafiksikkerhet, og legger vekt på universell utforming og hensyn til barn og unge. De ber om løsninger som fremmer gange, sykkel og kollektivtransport, samt trygge interne trafikkforhold.



Innspillene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg, og det er nærmere redegjort hvordan uttalelsene er håndtert, i vedlegg nr. 5 "Innkomne merknader med kommentarer".

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Statlige og regionale dokumenter som har innvirkning på planarbeidet

Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet (2024)

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

Planer vedtatt i Indre Østfold kommune som har innvirkning på planarbeidet

[Kommuneplanens samfunnsdel for Indre Østfold kommune med arealstrategi 2021 – 2032 vedtatt 15.06.2021](#)

De mest aktuelle arealstrategiene for dette planarbeidet:

6. Planlegge for å minimere skader forårsaket av klimaendringer. Naturbaserte og flerfunksjonelle overvannsløsninger skal foretrekkes.
7. For å styrke sosial bærekraft og skape attraktive bostedsområder skal det legges til rette for varierte boligtyper for ulike aldersgrupper og livssituasjoner, steder og prisklasser. Vi skal satse på varierte boligtyper, også i sentrum, egnet for barnefamilier, unge voksne og førstegangsetablerere for å øke attraktiviteten og legge til rette for økt tilflytning. Vi skal ha tilstrekkelig tilgang på boliger egnet for eldre.
8. Det skal sikres høy boligkvalitet, med vekt på god takhøyde, gode lyd- og lysforhold og god planløsning.
9. Satse på grønn mobilitet for å bidra til å redusere klimautslipp og økt stedsattraktivitet.
16. Lokale særpreg skal ivaretas og brukes i by og stedsutviklingen for å styrke identitet, tilhørighet og attraktivitet.
17. Universell utforming og inkluderende samfunn.

[Kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune vedtatt 6.2.2024](#)

Eiendommen er avsatt til boligformål (nåværende) i kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune. Kommuneplanen åpner for begrenset utbygging uten regulering (2 boenheter på eiendommen), noe som gjør detaljregulering nødvendig for økt utnyttelsen. Planforslaget er i hovedsak i samsvar med kommuneplanens føringer for høyder og arealbruk. Forslagsstiller ønsker enkelte unntak fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, se kommunedirektørens vurderinger i saksfremlegget for en gjennomgang av disse. Eiendommen omfattes også av hensynssone H310_15 "Ras- og skredfare".

Evt. annen kommunedelplan eller temaplaner som kan ha relevans:



Gjeldende reguleringsplan

Planområdet omfattes av to eldre reguleringsplan fra 1964 for Wilsesvei–Snarveien og Stasjonsgaten-Rollsvei fra 1985. Disse planen er i praksis tilsidesatt av nyere kommuneplan. Detaljreguleringen vurderes derfor som nødvendig for å sikre tidsmessige og helhetlige rammer for utbygging.

Lokale veiledere som har relevans for planarbeidet

Overvannsveileder for Indre Østfold kommune

Veilederen «Stasjonsbyens farger»

Andre aktuelle saker i nærområdet

[Detaljreguleringsplan for Hovin Skole](#), vedtatt 09.12.2025.

Reguleringsplan for utvidelse av Hovin Skole, som gir bedre kapasitet på skoletilbudet i området.

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3 skal behandles av plan- og bygningsutvalget ifølge delegeringsreglementet. Utvalget skal avgjøre om planforslaget skal fremmes ved å legges ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med pbl § 12 -10 / 12-11. Det politiske handlingsrommet har fire alternativer:

1. Fremme planforslaget slik det foreligger i kommunaldirektørens forslag til vedtak i punkt 1. Planforslaget legges da ut til høring og offentlig ettersyn uten endringer.
2. Vedta å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn med mindre endringer (f.eks. endre ordlyder i bestemmelser slik de foreligger i kommunedirektørens forslag til vedtak punkt 2.). Endringene skal innarbeides før høring.
3. Sende planforslaget tilbake til kommunedirektøren med ønske om endringer, nye utredninger, eller lignende.
4. Avslå planforslaget etter plan- og bygningsloven § 12-11 hvis kommunen ikke finner grunn til å fremme det. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

Hvis det fattes annet vedtak enn kommunedirektørens forslag, må vedtaket begrunnes.



Vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål:

Planforslaget svarer ut følgende av FN's bærekraftsmål:

Mål 3: God helse og livskvalitet

Ekstremnedbør og flom kan føre til forurensning av drikkevann og økt risiko for vannbårne sykdommer. Overvann kan gi fuktskader og dårlig innemiljø. Forebyggende tiltak støtter derfor både fysisk og psykisk helse.

Gevinst: Planforslaget legger til rette for et helsefremmende bomiljø gjennom gangforbindelser, uteoppholdsarealer og nærhet til skole, idrett og sentrum som kan stimulere til fysisk aktivitet og sosial deltakelse.

Ulempe: Økt utbygging og tetthet kan gi mindre midlertidige utfordringer knyttet til støy, trafikk og redusert opplevd ro for nærliggende boliger.

Mål 6: Rent vann og gode sanitærforhold

Økte nedbørsmengder utfordrer kapasiteten i vann- og avløpssystemet, og øker risikoen for oversvømmelser og utslipp. God overvannshåndtering og robuste vannressurser er sentralt for å nå dette målet.

Ulempe: Økt påslipp på et avløpsnett som ikke har kapasitet.

Mål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Økende overvann, flomfare og skredrisiko setter større krav til arealplanlegging, byggeskikk og infrastruktur. Tilpasningstiltak bidrar til trygge og motstandsdyktige lokalsamfunn.

Gevinst: Fortetting i et sentrumsnært område bidrar til mer effektiv arealbruk, bedre grunnlag for kollektivtransport og et mer bærekraftig lokalsamfunn.

Ulempe: Høyere utnyttelse enn eksisterende bebyggelse kan utfordre strøkskarakter og bokvalitet dersom hensynet til skala, utearealer og tilpasning ikke ivaretas godt nok – spesielt dersom det kun blir små boenheter med lav bokvalitet og høyt gjennomtrekk av beboere.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Planforslaget fremmes av privat forslagsstiller og saken vil ikke ha gevinster eller vesentlige økonomiske konsekvenser for Indre Østfold kommune.

Det legges til rette for ca. 20 meter offentlig vei som en del av renovasjonsløsningen, men som skal vedlikeholdes privat (se kommunedirektørens vurdering senere i saksfremlegget under temaet renovasjon).



Kommunedirektørens vurderinger:

Generelt

Kommunedirektøren vurderer planforslaget som generelt positivt. Det legges vekt på tilpasning til områdets småhuspreg, variasjon i boligtyper og bokvalitet. Det anbefales justeringer, herunder reduksjon av antall boenheter og forbedret parkeringsdekning. Hovedinnretningen oppfattes som et kompromiss som ivaretar både utviklingsinteresser og hensynet til eksisterende bomiljø.

Innkomne innspill / merknader

NVE og fylkeskommunen påpeker at planområdet ligger i kvikkleiresone og krever dokumentert sikkerhet mot områdeskred på reguleringsplannivå. Vedlagt områdestabilitetsvurdering, se vedlegg 15, konkluderer at sikkerheten er tilstrekkelig i dagens situasjon og etter etablering av tiltaket.

Statens vegvesen har gitt generelle merknader knyttet til behov for trafikkanalyse, arealutnyttelse, universell utforming, tilrettelegging for gående og syklende samt trafiksikkerhet. Avkjørsel til planområdet er dimensjonert i henhold til Statens vegvesens vegnormal N100, og det vises til eksisterende trafikkanalyse utarbeidet av Multiconsult AS for Nye Spydeberg ungdomsskole, som også omfatter Griniveien. Egen støyrapport er vedlagt, og øvrige merknader er ivaretatt i planarbeidet.

Elvia ønsker at det settes av areal til ny nettstasjon og dette er sikkert i plankartet.

Planlagt bebyggelse

Planforslaget legger opp til ny boligbebyggelse med moderat volum, tilpasset omkringliggende småhus- og boligstruktur uten dominerende høydevirkning i landskapet. Bygningene er trukket noe tilbake fra vei og tilpasset tomtens form. Det er også bestemmelser som begrenser ny bebyggelse til saltak slik at det skal harmonere med området for øvrig. Volumoppbyggingen er derfor vurdert å harmonere godt med eksisterende bebyggelse og gir en sentrumsnær fortetting uten vesentlig negativ visuell påvirkning.

Boligosiale forhold og antall boenheter

Det er en uenighet mellom kommunen og forslagsstiller som gjelder hvor mange boenheter det er riktig å tilrettelegge for på Griniveien 17, samt hvordan dette har blitt avklart gjennom



planprosessen. I planinitiativet kom det ikke frem et konkret antall boenheter som var ønsket, men intensjonen har vært å legge til rette for flere enn 2, som er det kommuneplanens arealdel har åpnet opp for. I oppstartsmøte var kommunen positive til at det skal legges til rette for flere boliger og at det konkrete antallet vurderes senere. Forslagsstiller har senere argumentert for 16 boenheter, fordelt på to bygninger med små leiligheter (47–55 m²), og begrunner dette med tomtens sentrale beliggenhet, nærhet til kollektivtilbud og sentrumsfunksjoner, samt at fortetting her vil være i tråd med overordnede mål om effektiv arealbruk. Det vises også til at volum, høyder og utnyttelse er tilpasset omkringliggende småhusbebyggelse, og at krav til uteoppholdsareal, støy og teknisk infrastruktur etter deres vurdering kan oppfylles også med 16 boenheter. Kommunen har på sin side gjennom oppstartsmøte, underveismøter og skriftlige tilbakemeldinger vært tydelig på at området primært er et småhusområde, og at en løsning med mange små leiligheter gir for ensidig boligtilbud og utilstrekkelig bokvalitet. Kommunen har lagt vekt på kommuneplanens arealstrategier om sosial bærekraft, variasjon i boligtyper og behov for familieboliger, og har ment at 16 små leiligheter ikke er forenlig med disse føringene. Videre har kommunen pekt på usikkerhet knyttet til parkeringsdekning, uteoppholdsarealer og samlet belastning på området ved 16 boenheter. Selv om kommunen tidlig åpnet for fortetting utover to boenheter, har den samtidig understreket at omfang og boligtype måtte avklares gradvis i planprosessen. Kommunen mener derfor at forslagsstiller i for liten grad har justert konseptet i tråd med gjentatte faglige tilbakemeldinger, noe som har bidratt til den vedvarende uenigheten.

Kommunedirektøren foreslår å endre bestemmelsene, før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og høring, jf. vedtakspunkt 2, til maksimalt 12 boenheter fordi dette vurderes å gi en bedre balanse mellom ønsket fortetting og hensynet til områdets småhuspreg. Med 12 boenheter anses det som mer realistisk å sikre tilstrekkelig variasjon i boligstørrelser, herunder en høyere andel familieboliger over 80 m². En lavere tetthet på boenheter gir også bedre forutsetninger for å oppfylle krav til parkering og bokvalitet. Kommunedirektøren legger vekt på at dette er i tråd med kommuneplanens arealstrategier om sosial bærekraft og varierte boligtyper. Samlet sett vurderes 12 boenheter som et kompromiss som ivaretar både utviklingsinteresser og hensynet til eksisterende bomiljø.

Parkering

Planforslaget legger opp til felles parkeringsløsning for bebyggelsen, samlet øst i planområdet med unntak av en parkeringsplass for forflytningshemmede. Løsningen er tilpasset planlagt boligtype og antall boenheter (opp mot 16), men benytter parkeringskrav i kommuneplanens arealdel for sentrumsområder, med mulighet for en noe lavere dekning. Parkeringen er utformet slik at den gir begrenser kjøring inne i boligområdet samlet i en trasse. Det legges til rette for funksjonelle og tilgjengelige parkeringsarealer for beboere.

Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte parkeringsdekningen er utilstrekkelig for den aktuelle bebyggelsestypen, da den ikke sikrer én parkeringsplass per boenhet i tillegg til tilstrekkelig gjesteparkering. Det bemerkes at det allerede er betydelig press på



parkeringskapasiteten ved idrettsbanen nord for Griniveien. På bakgrunn av dette anses ikke forslagsstillers begrunnelse for å fravike kommuneplanens krav som tilstrekkelig begrunnet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at bestemmelsene om parkeringsdekning justeres før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og høring, jf. vedtakspunkt 2.

Barn og unges oppvekstvilkår, lekeplasser og barnehage- og skolekapasitet

Barnas talsperson har uttalt seg til planforslaget. Det er tilstrekkelig kapasitet på barnehage og barneskole for nye barn skoleelever fra dette området per nå, men kapasiteten på ungdomskolen er noe presset. Kommunen har ikke konkrete planer for utbygging av barnehage- /barneskoleplasser. Det vises til pågående utvidelse av Hovin Skole.

Det er satt av tilstrekkelige lekearealer inne på planområdet, og det er generelt bra med leke- og aktivitetsarealer til barn og unge i nærområdet.

Adkomst/veiløsning

Planområdet har adkomst fra eksisterende offentlig vei, med ny intern adkomst som betjener bebyggelsen uten gjennomgangstrafikk. Veiløsningen er oversiktlig og dimensjonert for personbil, renovasjon og utrykning. Det legges til rette for trygge forbindelser for gående og syklende. Løsningen vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet for planlagt utbygging.

Renovasjon

Det etableres et felles renovasjonsanlegg langs Griniveien, med egen oppstillingslomme for renovasjonsbil. Løsningen gir plass til flere avfallsfraksjoner og muliggjør henting uten behov for rygging, noe som ivaretar trafiksikkerhet. Renovasjonsløsningen er avklart og godkjent av Indre Østfold Renovasjon (IØR) og er plassert lett tilgjengelig fra hovedadkomsten.

Kommunen kan også gå med på løsningen for renovasjon dersom følgende servitutt tinglyses på eiendommen:

1. Stikkrenne skal bygges etter Indre Østfold kommunes vegnormal.
2. Driftsansvar for lastelomme og for stikkrenne skal være privat.
3. Overvann fra eiendommen og spesielt innkjørsel samt lastelomme skal ikke ledes ut til, eller i vegbane.

Dette må tinglyses innen sluttbehandling.



Støy

Støyrapporten viser at alle planlagte boenheter har tilgang til stille side, og kravene i retningslinje T-1442/2021 kan oppfylles gjennom bygningstilpasninger og avbøtende tiltak. Det er beregnet støynivå på fasader og uteoppholdsarealer, og innendørs støynivå vurderes som akseptabelt med moderne konstruksjoner og balansert ventilasjon. Noen fasadepunkter ligger i nedre del av gul støysone, men dette håndteres gjennom krav til planløsning og fasadeutforming. Aktivitet fra nærliggende nærmiljøanlegg er vurdert, og kun skatebane kan gi lokal overskridelse av grenseverdier på en begrenset fasade. Støysituasjonen anses samlet sett som håndterbar, forutsatt at støytiltak og reguleringsbestemmelser følges i videre plan- og byggesaksbehandling.

Vann og avløp: Kapasiteten på kommunens avløpssystem er ikke tilstrekkelig for en utbygging av området.

Kommunens hovedavløpsnett har i dag ikke tilstrekkelig kapasitet til å ta imot nye påkoblinger fra planområdet. Planforslaget legger opp til flere boenheter, noe som innebærer økt belastning på eksisterende avløpssystem. Før nødvendig utbygging av hovedavløpsnett eller ny overføringsløsning er på plass, vil ytterligere påslipp kunne føre til mer overløp av avløpsvann.

Samlet vurdering og konklusjon

Kommunen står overfor enkelte utfordringer i dette området. Det foreligger interesseløstetning mellom hensyn til forslagsstillers ønske om et høyt antall boenheter, behovet for høy bokvalitet med tilfredsstillende parkeringsdekning. Det er lagt vekt på bokvalitet til grunn for forslaget til vedtak i saken. Konsekvensen av dette er lavere antall boenheter

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefales planforslaget med endringene foreslått under *kommunedirektørens forslag til vedtak punkt 2*.

Saken legges frem for plan- og bygningsutvalget til behandling etter plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg

311820240002 - Griniveien 17 - Planbeskrivelse

311820240002 Vedlegg 01 - Plankart

311820240002 Vedlegg 02 - Reguleringsplanbestemmelser

311820240002 Vedlegg 03 - ROS-Analyse

311820240002 Vedlegg 04 - Referat fra oppstartsmøte

311820240002 Vedlegg 05 - Innkomne merknader med kommentarer



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

- 311820240002 Vedlegg 06 - Innkomne merknader samlet
- 311820240002 Vedlegg 07 - Illustrasjonsplan
- 311820240002 Vedlegg 08 - Situasjonsskisser
- 311820240002 Vedlegg 08.A - Blågrønn faktor utregning til figur 5
- 311820240002 Vedlegg 09 - Kartlegging av naturmangfold
- 311820240002 Vedlegg 10 - 3D Illustrasjoner
- 311820240002 Vedlegg 11 - Solstudie
- 311820240002 Vedlegg 12 - Plan, snitt og fasader av planlagt tiltak
- 311820240002 Vedlegg 13 - Terrengsnitt
- 311820240002 Vedlegg 14 - RIVA01_VAO-plan_52500908_med vedlegg
- 311820240002 Vedlegg 15 - RIG-2024-156-GN Områdestabilitetsvurdering
- 311820240002 Vedlegg 16 -GTR0040-K-1 Kontrollrapport
- 311820240002 Vedlegg 17 - RIG-2024-156 Datarapport
- 311820240002 Vedlegg 18 - Støyrapport 250820