

Indre Østfold kommune

## Detaljregulering for Griniveien 17 – gbnr. 426/71

Planbeskrivelse for Detaljregulering for Griniveien 17 – gbnr 426/17

**Gnr./bnr:** 426/71  
**PlanID:** 311820240002  
Planens dato:  
Kommunestyrets vedtak:





<b>1. SAMMENDRAG .....</b>	<b>5</b>
<b>2. NØKKELOPPLYSNINGER .....</b>	<b>5</b>
<b>3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET .....</b>	<b>5</b>
3.1. BAKGRUNN OG INTENSJON.....	5
3.2. ROLLER .....	6
3.3. BELIGGENHET .....	6
3.4. FORHOLDET TIL KONSEKVENSTREDNINGER.....	6
<b>4. PLANPROSESSEN .....</b>	<b>7</b>
4.1. OPPSTART AV PLANARBEIDET.....	7
4.2. OFFENTLIG ETTERSYN .....	8
4.3. REVISJON AV PLANFORSLAG ETTER OFFENTLIG ETTERSYN .....	9
<b>5. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER .....</b>	<b>9</b>
5.1. FYLKESKOMMUNALE PLANER .....	9
5.2. KOMMUNEPLAN .....	9
5.3. GJELDENE OMRÅDEREGULERINGSPLAN/ ØVRIGE REGULERINGSPLANER .....	10
5.4. TILGRESENDE PLANER .....	11
5.5. AKTUELLE TEMAPLANER .....	12
5.6. STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER.....	12
<b>6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON) .....</b>	<b>12</b>
6.1. AVGRENSNING, STØRRELSE OG AVSTANDER.....	12
6.2. EIENDOMSFORHOLD .....	13
6.3. DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK .....	13
6.4. STEDETS KARAKTER OG EKSISTERENDE BEBYGGELSE .....	13
6.5. LANDSKAP, TOPOGRAFI OG LOKALKLIMA .....	14
6.6. KULTURMILJØET, KULTURMINNER OG HISTORISKE ANLEGG .....	14
6.7. NATURFORHOLD .....	15
6.8. REKREASJON OG BARN OG UNGES INTERESSER .....	15
6.9. LANDBRUK.....	15
6.10. NÆRING .....	15
6.11. VEI- OG TRAFIKKFORHOLD.....	16
6.12. UNIVERSELL UTFORMING .....	16
6.13. PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICETILBUD I NÆROMRÅDET .....	16
6.14. TEKNISK INFRASTRUKTUR .....	17
6.15. OVERVANN, KLIMATILPASNING OG VASSDRAG .....	17
6.16. MILJØFORHOLD .....	18
6.17. GRUNNFORHOLD .....	18
6.18. RISIKO OG SÅRBARHET .....	19
6.19. PRIVATRETTLIGE BINDINGER.....	19
6.20. ANALYSER/UTREDNING .....	20
<b>7. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....</b>	<b>20</b>
7.1. PLANFORUTSETNINGER OG PLANLAGT AREALBRUK .....	20
7.2. REGULERINGSFORMÅL .....	20
7.3. BEBYGGELSENS Plassering og utforming .....	21
7.4. PARKERING/GARASJER OG SYKKELPARKERING .....	21
7.5. MOBILITET OG TRAFIKKLØSNING .....	22
7.6. REKREASJON, LEK, NÆRMILJØANLEGG OG UTEOPPHOLDSAREAL.....	22
7.7. UNIVERSELL UTFORMING .....	22
7.8. TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	23
7.9. OVERVANNSHÅNDTERING, KLIMATILPASNING, VASSDRAG OG RAMMEPLAN FOR VANN OG AVLØP .....	24
7.10. RENOVASJON OG VARELEVERING .....	24

7.11.	REKKEFØLGEBESTEMMELSER .....	24
<b>8.</b>	<b>KONSEKVENsutREDNING .....</b>	<b>25</b>
<b>9.</b>	<b>VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>25</b>
9.1.	OVERORDNEDE PLANER OG VEDTAK .....	25
9.2.	FNS BÆREKRAFTSMÅL.....	25
9.3.	RISIKO- OG SÅRBARHET .....	25
9.3.1.	<i>Grunnforhold</i> .....	25
9.3.2.	<i>Forurensing og støy</i> .....	26
9.3.3.	<i>Flomfare og overvannshåndtering</i> .....	26
9.3.4.	<i>Andre relevante ROS-tema</i> .....	26
9.4.	STEDETS KARAKTER - LANDSKAP, BYFORM, ESTETIKK OG IDENTITET .....	26
9.5.	REKREASJON OG FRILUFTSLIV .....	27
9.6.	BARN OG UNGES INTERESSER OG OPPVEKSTVILKÅR .....	27
9.7.	BOKVALITET FOR EKSISTERENDE OMGIVELSER .....	27
9.8.	BOKVALITET OG FASADEUTFORMING FOR NY BEBYGGELSE .....	27
9.9.	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ.....	28
9.10.	KARBONUTSLIPP .....	28
9.11.	FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP II I NATURMANGFOLDLOVEN.....	28
9.12.	TRAFIKKFORHOLD OG MOBILITET .....	28
9.13.	UNIVERSELL UTFORMING .....	28
9.14.	SOSIAL INFRASTRUKTUR (SKOLE, BARNEHAGE, BO-/PLEIETILBUD) .....	29
9.15.	LANDBRUK OG ANDRE NÆRINGSINTERESSER .....	29
9.16.	TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	29
9.17.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET FOR SPESIelt BERØRTE EIENDOMMER .....	29
9.18.	JURIDISK OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER .....	29
9.19.	INTERESSEMOTSETNINGER .....	29
9.20.	FORSLAGSTILLER AVSLUTTENDE KOMMENTAR.....	29
<b>10.</b>	<b>VEDLEGG.....</b>	<b>29</b>

# 1. Sammendrag

Planforslaget skal tilrettelegge for ny boligbebyggelse på eiendommen og sikre gode lekearealer, uteoppholdsarealer, renovasjon og parkering for boligene.

## 2. Nøkkelopplysninger

Faktaopplysninger om planen	
Stedsnavn og adresse	Griniveien 17
Gårdsnr./bruksnr.	426/71
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Avsatt til boligformål i reguleringsplan for «Wilsevei-Snarveien» og Kommuneplan for Indre Østfold kommune.
Forslagsstiller (som har engasjert plankonsulent)	TTC Prosjekt AS
Grunneiere (sentrale)	TTC Eiendom AS
Plankonsulent	Ark Ama AS
Ny plans hovedformål	Flermannsboliger
Planområdets areal i daa	2,8 daa
Grad av utnyttning	%BYA = 70% i formålene BK1-2. Dette tilsvarer omtrent %BYA = 40% utregnet for hele eiendommen.
Ant. nye boenheter/ nytt næringsareal (BRA)	12-16 nye boenheter
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Støy fra Griniveien og grunnforhold.
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	Nei
Kunngjøring oppstart, dato	07.07.2024
Informasjonsmøte/folkemøte, avholdt (j/n).	Nei

## 3. Bakgrunn for planarbeidet

### 3.1. Bakgrunn og intensjon

Griniveien 17 er en stor eneboligtomt sentralt i Spydeberg, med kort avstand til skole og sentrumsfunksjoner. Eiendommen er i dag lavt utnyttet og eksisterende bebyggelse er i relativt dårlig stand. Planarbeidet skal tilrettelegge for en høyere utnyttelse av eiendommen samtidig som ny bebyggelse skal harmonere med øvrig bebyggelse i området.

Planforslaget legger opp til to nye bygningsvolum på 2 etasjer, med parkering på terreng øst for bebyggelsen. Hver bygning inneholder mellom 4 og 8 nye leiligheter, med felles uteoppholdsarealer mellom og vest for ny bebyggelse.

### 3.2. Roller

Ark Ama AS er plankonsulent og utarbeider planforslaget på vegne av forslagsstiller TTC Prosjekt AS. Det er TTC Eiendom AS som er eier av eiendommen.

### 3.3. Beliggenhet

Griniveien 17 ligger sentralt i Spydeberg med kort avstand til kollektivtilbud (Spydeberg stasjon ca.500 meter), sentrumsfunksjoner langs Storgata (ca.200 meter) og skole (Spydeberg ungdomsskole ca.200 meter, Hovin skole ca.700 meter).



Figur 3.3 Planområdets beliggenhet i Spydeberg

### 3.4. Forholdet til konsekvensutredninger

Planområdet er lite og er avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Eiendommen ligger like øst for arealer avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen (kun en eiendom skiller planområdet fra arealer avsatt til sentrumsformål). Planforslaget omfattes ikke av kriterier i forskrift om Konsekvensutredning som automatisk krever konsekvensutredning, og det er vår vurdering at planarbeidet ikke krever konsekvensutredning.

## 4. Planprosessen

### 4.1. Oppstart av planarbeidet

Det ble avholdt oppstartsmøte den 29.04.2024. Referat fra møtet er vedlagt planforslaget som vedlegg 4. Varsel om oppstart ble annonsert i Smaalenene avis og på Indre Østfold kommunes hjemmeside den 07.07.2024.

Varsel om oppstart ble også sendt grunneiere i området, offentlige instanser etc i tråd med Indre Østfold kommunes rutiner. Frist for e-planvarsel ble satt til 23.08.2024. Ved fristens utløp har vi mottatt 7 merknader (merknadene er behandlet i eget vedlegg):

1. DSB
2. Elvia
3. Nabo Predrag Stipanovic
4. Statsforvalteren
5. NVE
6. Østfold fylkeskommune
7. Statens vegvesen



Figur 4.1 Varslingskart

## 4.2. Offentlig ettersyn

**NB! FYLLES INN ETTER OFFENTLIG ETTERSYN!**

Redegjør kort for planprosessen så langt:

- 1. gangsbehandling
- Offentlig ettersyn, eks. når planforslaget ble sendt naboer/grunneiere og offentlige og private instanser... (dato), annonsert i Smalenene...(dato) og annonsert på

Indre Østfold kommunes hjemmesider (dato). Frist for innspill uttalelser var..<dato>. Sett inn varslingskart.

- Angi antall uttalelser og hvem som har gitt innspill. Sammendrag med kommentarer legges ved som vedlegg.

Medvirkningsprosess for øvrig/folkemøte (dato). Hvordan har berørte, naboer, foreninger, organisasjoner, offentlige, barn og unge, aktuelle råd og utvalg for borgermedvirkning etc. vært med i medvirkning av planen.

### 4.3. Revisjon av planforslag etter offentlig ettersyn

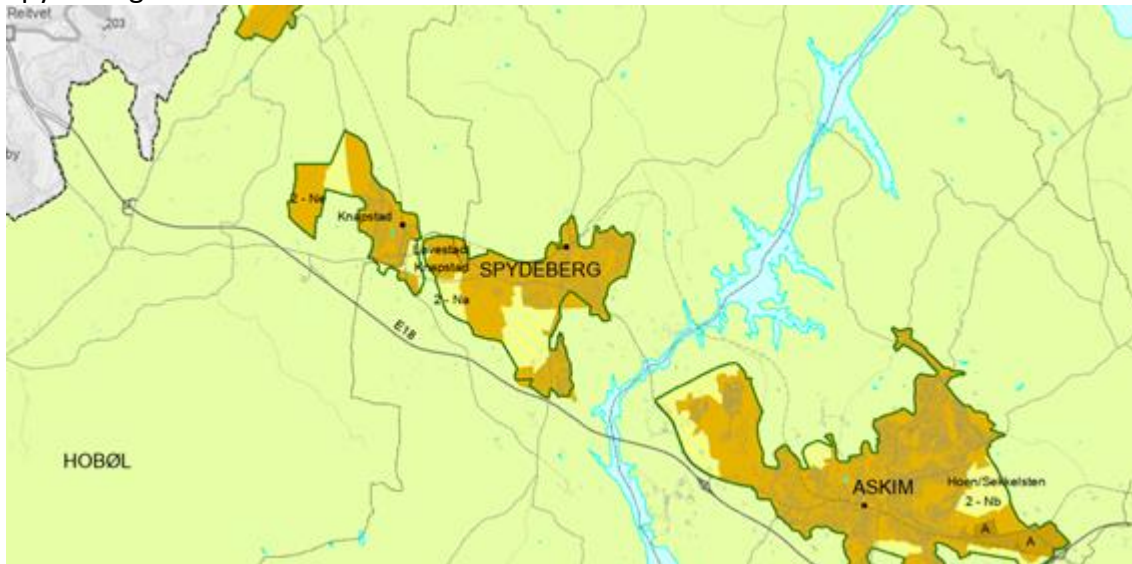
**NB! FYLLES INN ETTER OFFENTLIG ETTERSYN!**

Redegjør kort for endringene som er gjort i planforslaget etter offentlig ettersyn. Hele dokumentet må oppdateres i tråd med evt. endringer.

## 5. Planstatus og rammebetingelser

### 5.1. Fylkeskommunale planer

Planområdet ligger sentralt i Spydeberg som er definert som et områdesenter i Fylkesplan for Østfold. Planforslaget er i tråd med fylkesplanens intensjoner og forsterker Spydeberg som et områdesenter.

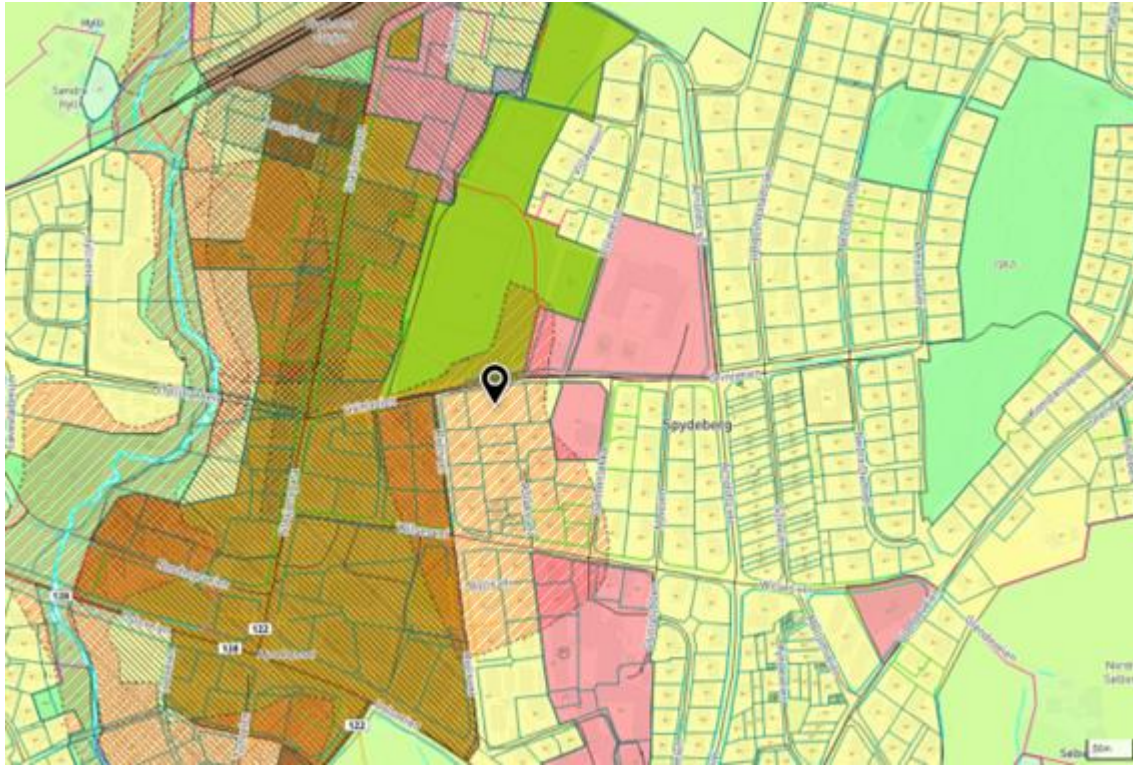


Figur 5.1 Fylkesplan for Østfold

### 5.2. Kommuneplan

Planområdet er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan. Grense for sentrumsformål, med bestemmelser som tillater en vesentlig høyere utnyttelse, ligger 50 meter øst for planområdet. Kommuneplanen åpner for en tomteutnyttelse på %BYA = 30% med tillatt gesimshøyde inntil 7,5 meter og tillatt mønehøyde inntil 10,0 meter. Kommuneplanen tillater kun inntil 2 boenheter uten at eiendommen reguleres.

Kommuneplanens § 2.3 «Forholdet til vedtatte reguleringsplaner» sier at ved motstrid skal arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelde foran reguleringsplaner vedtatt tidligere enn 01.01.2020.



Figur 5.2 Utsnitt av Kommuneplan for Indre Østfold kommune. Planområdet er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor en faresone for Ras- og skredfare (rød skravur). Sentrumsarealer er i planen markert med mørkegul/brun farge og svart skravur.

### 5.3. Gjeldende områdereguleringsplan/ øvrige reguleringsplaner

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Wilsesvei – Snarveien, PlanID 3118\_0123196401. Dette er en eldre reguleringsplan vedtatt 10.07.1964 og som i praksis er tilsidesatt av kommuneplan for Indre Østfold kommune.



Figur 5.3 Gjeldende reguleringsplan for Wilsesvei – Snarveien, PlanID 3118\_0123196401

#### 5.4. Tilgrensende planer

Planområdet grenser til flere eldre reguleringsplaner. Mot vest gjelder reguleringsplan for Stasjonsgaten-Rollsvei (PlanID 0123198501) vedtatt 08.01.1985, mot nord gjelder reguleringsplan for Spydeberg sentrum nord (PlanID 0123198301) vedtatt 10.02.1983 og detaljreguleringsplan for Spydeberg ungdomsskole (PlanID 301420210008) vedtatt 13.06.2023 og mot øst og sør (samt planområdet) gjelder reguleringsplan for Wilsesvei-Snarveien.



Figur 5.4 Detaljregulering for Spydeberg ungdomsskole (Griniveien 17 markert med rød sirkel) er den eneste reguleringsplanen i området som er nyere enn 01.01.2020. Kommuneplan for Indre Østfold har i praksis forrang i alle andre tilstøtende områder.

## 5.5. Aktuelle temaplaner

- Marin grense (Temakart KPA/NGU)
- Støy fra hovedveier (KPA)

## 5.6. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Følgende rikspolitiske retningslinjer ansees som relevante for planarbeidet:

- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.2014
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (Rundskriv T-2/2008)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (Veileder T-1442/2021)
- Veileder om barn og unge i plan- og byggesak (2021)
- Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar (2022)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (Veileder T-1520)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

# 6. Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon)

## 6.1. Avgrensning, størrelse og avstander

Planområdet er i hovedsak begrenset til eiendom gbnr 426/71 i Spydeberg, Indre Østfold kommune. Mot nord er avgrensningen tilpasset kommunalt vegareal (Griniveien) og eksisterende planavgrensninger. Planområdet er på 2735m<sup>2</sup>, hvorav eiendom 426/71 utgjør 2603m<sup>2</sup>.

Nord for planområdet ligger Spydeberg idrettspark med fotballbaner og idrettstilbud. Storgata og handelstilbud ligger omtrent 200 meter sørvest for planområdet. Spydeberg ungdomsskole ligger omtrent 200 meter øst for planområdet. Kollektivtilbud ligger ved Spydeberg stasjon og Tebo-senteret, omtrent 4-500 meter nord og sør for planområdet.



Figur 6.1 Planområdets beliggenhet i Spydeberg

## 6.2. Eiendomsforhold

Gnr/bnr	Grunneier, adresse
426/71	TTC Eiendom AS, Griniveien 17
425/1	Indre Østfold kommune

## 6.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommen er i dag benyttet til boligformål. Det står en eldre enebolig på eiendommen. Planområdet ligger i et etablert boligområde som grenser til Spydeberg stadion mot nord og Spydeberg ungdomsskole i nordøst.

## 6.4. Stedets karakter og eksisterende bebyggelse

Planområdet ligger i et etablert boligområde bestående i all hovedsak av eneboliger og tomannsboliger. Området er et typisk småhusområde med frittliggende småhusbebyggelse og et grønt preg. Det er ingen fremherskende stilretning i området, men bebyggelsen i området har stort sett saltak med nord-sørgående møneretning og trekledning. Ny bebyggelse i planområdet bør ha en skala som harmonerer med omkringliggende bebyggelse.

## 6.5. Landskap, topografi og lokalklima

Planområdet ligger i sørenden av et søkk i terrenget som faller svakt mot nord. Idrettsanleggene i nord ligger noe lavere enn planområdet. Terrenget stiger også noe mot øst. Ungdomsskolen ligger omtrent 8 meter høyere enn planområdet. Planområdet er synlig fra idrettsanleggene i nord, men har ingen fremtredende silhuettvirkning. En trerekke løper langs nordsiden av Griniveien og bidrar til å ramme inn landskapsrommet nord for planområdet. Det er også flere større trær som skiller planområdet og Griniveien.



Figur 6.5 Planområdet sett fra idrettshallen/idrettsparken

## 6.6. Kulturmiljøet, kulturminner og historiske anlegg

Det er ingen bevaringsverdige kulturmiljøer i planområdet. Deler av bebyggelsen nær Storgata har en viss bevaringsverdi, men planområdet og boligfeltet det er en del av, består av bebyggelse oppført etter 1960. Det er heller ingen kjente kulturminner i eller nær planområdet og det forventes ikke funn i denne delen av Spydeberg.



Figur 6.6 Karttjenesten Kulturminnesøk viser ingen kulturminner nær planområdet.

## 6.7. Naturforhold

Planområdet ligger midt i Spydeberg sentrum.

Det er enkelte større trær innenfor planområdet som vurderes bevart. Det er ingen verneområder i nærheten. Artskart viser at det er gjort en observasjon av hettemåke og nøtteskrike i eller nær planområdet. Spydeberg er imidlertid ikke hekkeområde for noen av disse og utbygging av planområdet har ingen kjente negative konsekvenser for naturmiljø.

Østre Linje har også gjennomført en Naturkartlegging av planområdet. De har ikke påtruffet verneverdige naturverdier i planområdet. Det er imidlertid gjort funn av uønskede arter og de kommer med forslag til hvordan disse skal behandles i videre planarbeid.



Figur 6.7 Utsnitt Artskart.

## 6.8. Rekreasjon og barn og unges interesser

Planområdet er i dag en privat eneboligtomt og har marginal/ingen betydning for rekreasjon eller barn og unges interesser.

Planområdet ligger i meget kort avstand fra nærmiljøanlegg i Spydeberg sentrum, herunder lekeplasser, idrettsanlegg, skoler etc.

## 6.9. Landbruk

Det er ikke dyrket mark nær eller i planområdet.

## 6.10. Næring

Planområdet er en del av et etablert boligområdet og det er ingen næringsinteresser som er berørt. Stasjonsgata i Spydeberg ligger omtrent 200 meter vest for planområdet.

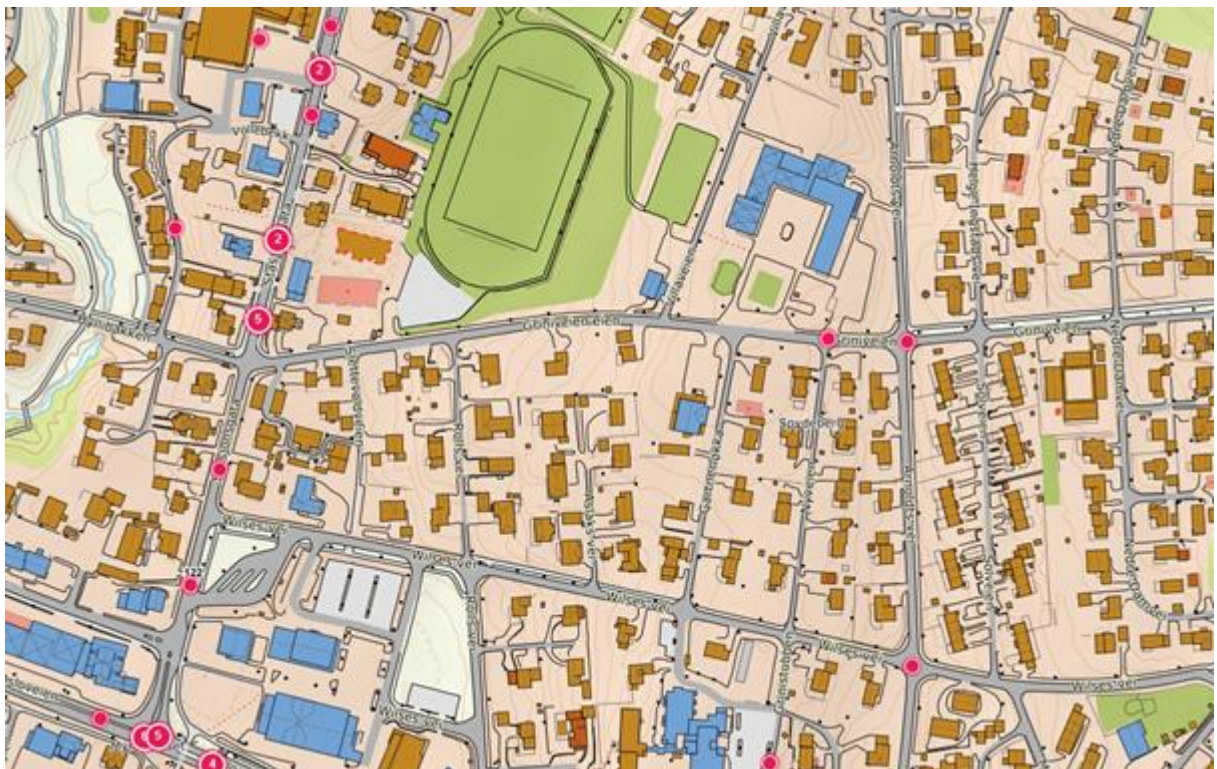
## 6.11. Vei- og trafikkforhold

Planområdet ligger inntil Griniveien. Griniveien knytter boligområdene øst for sentrum med sentrumskjernen, og boligområdene i og vest for sentrumskjernen med Spydeberg ungdomsskole.

I 2022 ble Multiconsult engasjert av Indre Østfold kommune til å utarbeide en trafikkanalyse av Griniveien mtp utvidelse av ungdomsskolen. Det ble blant annet foretatt trafikktegninger i Griniveien som viser at den har en PDT på omtrent 750 kjøretøy i døgnet.

Det er fortau på nordre side av Griniveien.

Vegkart viser at det er registrert 2 mindre trafikkulykker i Griniveien øst for ungdomsskolen. Ut over dette er Griniveien å anse som lite trafikkfarlig.



Figur 6.11 Trafikkulykker (vegkart)

## 6.12. Universell utforming

Planområdet er svakt fallende mot vest. Planområdet og Griniveien har et fall på omtrent 1:15.

Planområdet er relativt rolig og er ikke spesielt støyuksatt. Felles lekeplass skal universelt utformes.

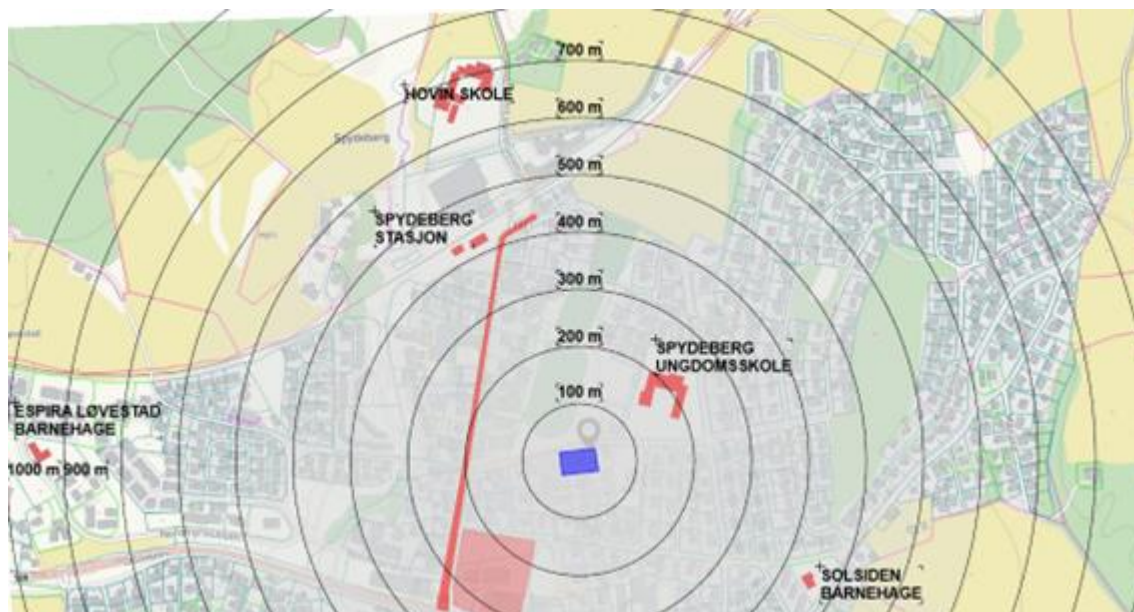
Boliger på bakkeplan planlegges etter gjeldende tilgjengelighetskrav.

## 6.13. Privat og offentlig servicetilbud i nærområdet

Planområdet ligger sentralt i Spydeberg og et er gangavstand til de fleste funksjoner.

Nærmeste barneskole er Hovin skole som ligger omtrent 700 meter nord for planområdet.

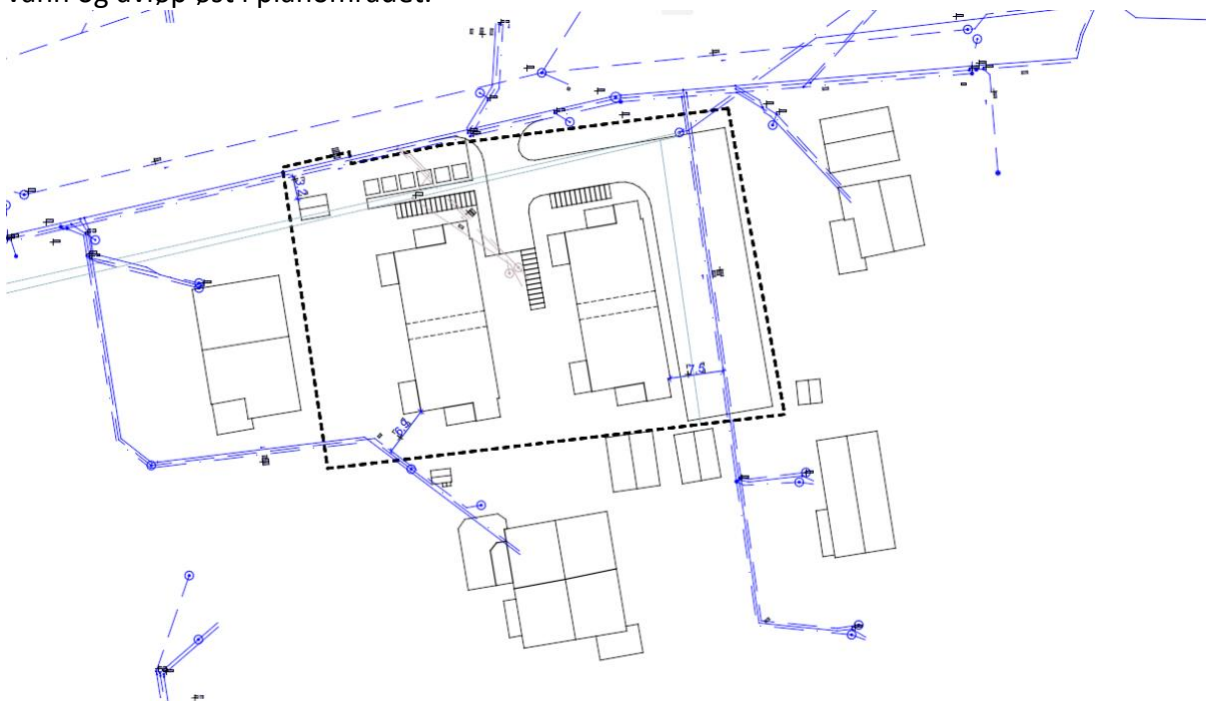
Spydeberg ungdomsskole ligger 200 meter øst for planområdet. Solsiden barnehage ligger omtrent 450 meter mot øst. Næringsarealer, inkludert dagligvare, ligger i Stasjonsveien og ved Tebo-senteret – alt innenfor 400 meter radius. Spydeberg stasjon ligger omtrent 450 meter mot nord.



Figur 6.13.1 Planområdet (blått) og avstand til servicetilbud

## 6.14. Teknisk infrastruktur

Det er god kapasitet i lokalt spillvannnett. Det ligger i tillegg private fellesledninger for vann og avløp øst i planområdet.



Figur 6.14 Teknisk infrastruktur

## 6.15. Overvann, klimatilpasning og vassdrag

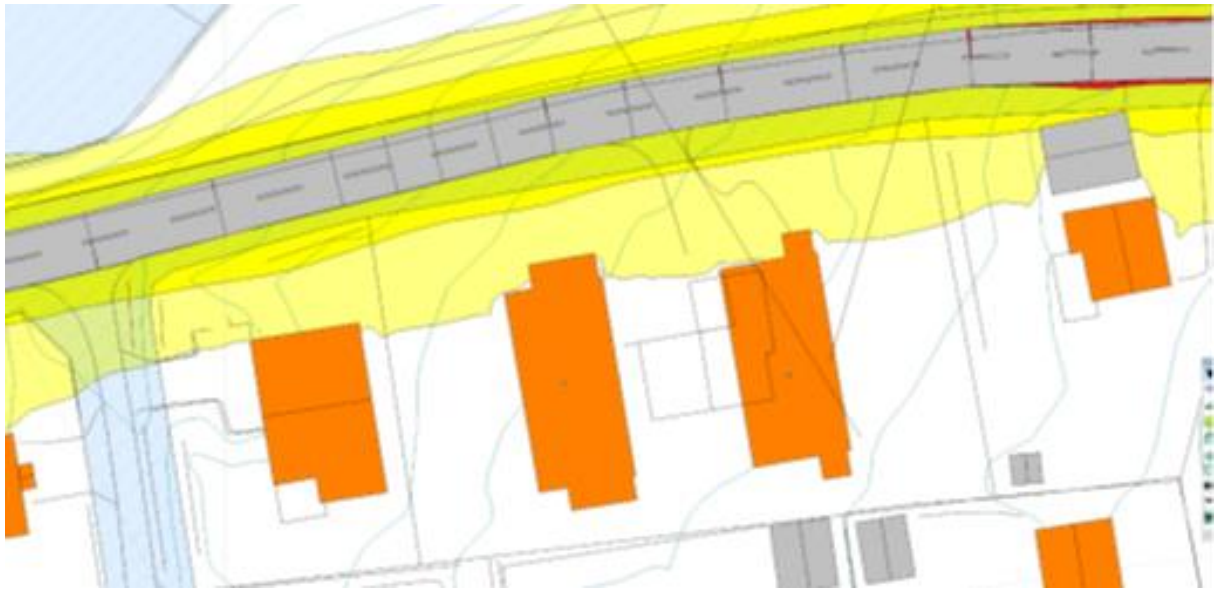
Det er ingen eksisterende overvannstiltak i planområdet. Terrenget faller svakt mot vest. Grunnen består av relativt tykke hav- og fjordavsetninger med et ovenpåliggende vekstlag.

Grunnen har relativt dårlig infiltrasjonsevne ved langvarige nedbørsperioder ref. vedlagt VAO-plan (vedlegg 13).

## 6.16. Miljøforhold

Planområdet er i liten grad utsatt for forurensning. Det er ikke kjent forurensning i luft/vann eller grunn, men det vil forekomme noe støy fra Griniveien.

Norconsult har utarbeidet en støyrapport som viser at deler av planområdet er utsatt for trafikkstøy over gul sone. Andre støykilder i nærheten er idrettsparken nord for Griniveien.

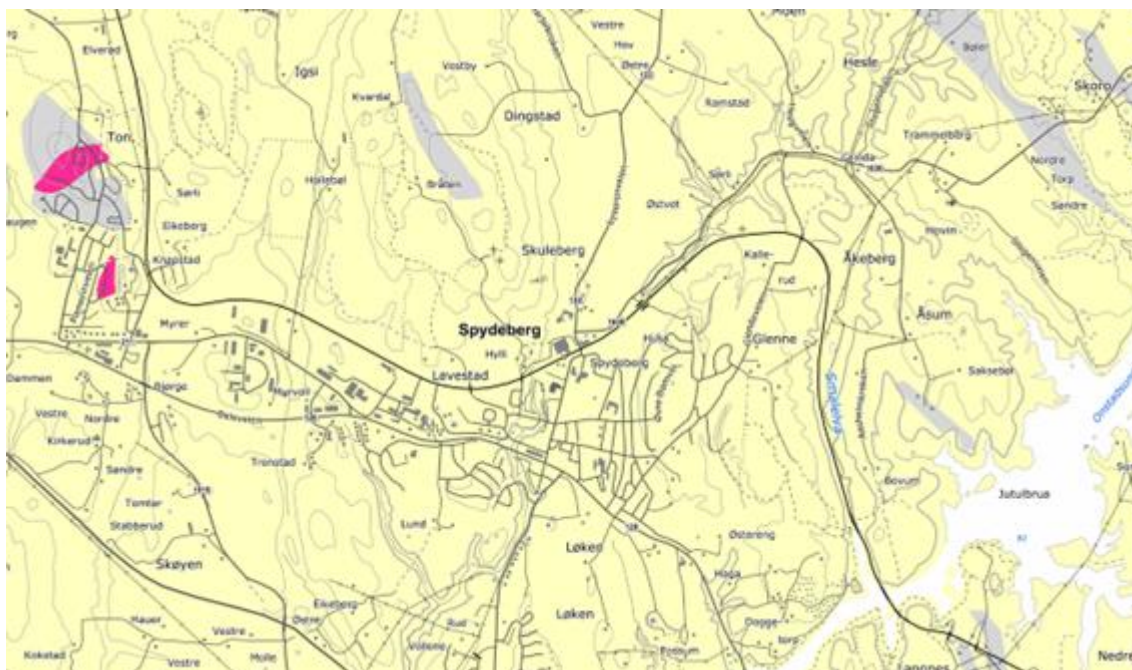


Figur 6.16 Støysonekart hentet fra Norconsults støyrapport (1,5 meter over terreng)

## 6.17. Grunnforhold

I forbindelse med planforslaget har Geoteknikk AS utarbeidet en geoteknisk områdestabilitetsvurdering (vedlegg 15 og 16). Denne konkluderer med at selv om planområdet ligger i et kartlagt løsnemråde for kvikkleire er sikkerheten tilstrekkelig i dagens situasjon og etter etablering av tiltak i medhold av planforslaget.

NGUs aktsomhetskart for Radongass viser at sentrale deler av Spydeberg ligger i et område med aktsomhetsgrad 1 som betyr moderat til lav aktsomhet.



Figur 6.17 Radon aktsomhetskart – Spydeberg ligger i et område med lav til moderat aktsomhetsgrad.

## 6.18. Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse som en del av planarbeidet. ROS-analysen vurderer planområdet som trygt, men det er enkelte momenter som må ivaretas i videre planarbeid.

FARETEMA	TILRÅDNING OM TILTAK
1. Masseras/-skred	Geoteknisk redegjørelse konkluderer med at det ikke er reell fare for områdeskred (se rapport) som følge av utbygging av planområdet.
9. Sårbar flora	Det er registrert flere uønskede arter innenfor planområdet. Tiltak for å begrense spredning blir ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.
18. Vej, bru, knutepunkt	Griniveien har en relativt lav ÅDT (ca.750) og liten andel tungtrafikk. Frisikt må sikres i avkjørsler og det må etableres trygg oppstillingsmulighet for renovasjonsbil.
30. Støv og støy; trafikk	Støydempende tiltak må vurderes for utsatte områder.
43. Ulykke i av- /påkjørsler	Sikre frisiktsoner ved alle avkjørsler i reguleringsbestemmelsene.
44. Ulykke med gående/syklende	Sikre frisiktsoner ved alle avkjørsler og eventuelle gangforbindelser i reguleringsbestemmelsene.

## 6.19. Privatrettslige bindinger

Det ligger en privat fellesledning for vann- og avløp øst på eiendom 426/71. Vi kan imidlertid ikke se at denne er tinglyst.

## 6.20. Analyser/utredninger

Kartlegging av naturmangfold, Østre Linje AS, 28.06.2024

Kontrollrapport, NVE-kontroll, Geotekniker AS, 30.10.2024

Geoteknisk områdestabilitetsvurdering, Geoteknikk AS, 10.10.2024

Geoteknisk datarapport, Geoteknikk AS, 10.10.2024

Støyrapport (Norconsult), 20.08.2025

## 7. Beskrivelse av planforslaget

### 7.1. Planforutsetninger og planlagt arealbruk

Planforslaget legger opp til en fortetting av boligområdet, samtidig som det sikrer en volumoppbygning som harmonerer med omkringliggende småhuspreg og form. Planen skal også sikre nødvendige uteoppholdsarealer, lekearealer, parkering og renovasjon. Ny bebyggelse er planlagt delt i to rektangulære nord-sørgående volumer med saltak i byggets lengderetning. På denne måten harmoneres de nye bygningsvolumene med området for øvrig, samtidig som det gir best mulig solforhold med vestvendte balkonger og sørvendte uteoppholdsarealer. Parkering samles og legges øst i planområdet. Dette grepet tillater at øvrige deler av eiendommen får et grønt parkmessig preg og tillater åpne overvannsløsninger på de lavest liggende delene av eiendommen.

### 7.2. Reguleringsformål

Feltkode	Formålsnavn	Sosikode	Areal (m2 eller daa)
<b>Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)</b>			
BK1-2	Konsentrert småhusbebyggelse	1112	990
f_EA	Energianlegg	1510	50
f_RA	Renovasjonsanlegg	1550	47
f_UTE1-3	Uteoppholdsareal	1600	551
f_LEK	Lekeplass	1610	160
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)</b>			
o_KV	Offentlig kjøreveg, Griniveien	2011	81
o_AVG1-2	Annen veggrunn, grøntareal	2019	50
f_P	Parkering	2080	761
<b>Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)</b>			
f_VS	Vegetasjonsskjerm	3060	46
<b>Hensynssoner</b>			
H140 1-2	Frisiktsone	H140	

### 7.3. Bebyggelsens plassering og utforming

Det planlegges to rektangulære bygningsvolumer i 2 etasjer med saltak i bygningenes lengderetning. Utnyttelsesgraden på %BYA = 70% innenfor formålene avsatt til boligbebyggelse tillater to bygningsvolumer som hver har et bebygd areal på litt over 310m<sup>2</sup>. Utnyttelsesgraden tillater også etablering av sykkelskur innenfor formålet BK2.

En tilsvarende utregning beregnet for tomtearealet (2603m<sup>2</sup>) gir en utnyttelsesgrad på litt under 40%. Med i beregningen er arealer for renovasjon, energianlegg, sykkelparkering under tak og parkering. Planlagt bebyggelse ligger minimum 4 meter fra eiendomsgrense og minst 10 meter fra vegkant. Se for øvrig vedlegg 8 *Situasjonsskisser* som viser utregningen.

Bygningen i vest, som ligger lavest, kan oppføres med kjeller delvis over terreng med plass til sportsboder og sykkelbod. Reguleringsbestemmelsene krever saltak i volumets lengderetning og en maksimal gesimshøyde på 7,5 meter og en maksimal mønehøyde på 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Illustrasjonsprosjektet viser 4 leiligheter per etasje – totalt 8 leiligheter per bygning og totalt 16 innenfor planområdet. Leilighetsstørrelsen er enten 47m<sup>2</sup> med et soverom, eller 55m<sup>2</sup> med to soverom. Samtlige leiligheter er tegnet med balkonger på omtrent 10m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen oppføres med trekledning. Reguleringsbestemmelsene sikrer variert fargebruk som skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

Leilighetene på 47m<sup>2</sup> har dagslys fra 2 himmelretninger og leilighetene på 55m<sup>2</sup> har dagslys fra 3 himmelretninger. Samtlige stuer/kjøkken har dagslys fra 2 himmelretninger.

Leilighetene i 1.etasje tilfredsstiller TEK17 sine krav til tilgjengelig boenhet.



Figur 7.3 3D-Visualisering av planlagt tiltak

### 7.4. Parkering/garasjer og sykkelparkering

Bilparkering legges på terreng øst i planområdet. Det legges opp til parkering i tråd med kommuneplanens krav til sentrumssoner. Planområdet ligger midt i Spydeberg sentrum mindre enn 500 meter unna jernbanestasjon, 300 meter unna dagligvare, i umiddelbar nærhet til ungdomsskole og nærmiljøanlegg og omtrent 700 meter unna nærmeste barneskole.

Planområdet ligger også 50 meter øst for Spydeberg sentrum slik det er definert i

kommuneplanen. Vi mener dette forsvaret at parkeringsdekning er satt lik som i sentrumssoner. Vi har i illustrasjonsprosjektet lagt oss helt i øvre sjikt for tillatt parkering i sentrumssoner. Krav til parkeringsplasser avhenger av antallet boenheter. Ved 12 boenheter (samtlige under 60m<sup>2</sup>) må det etableres mellom 6 og 12 parkeringsplasser, hvorav 2 utformet for bevegelseshemmede og 2-3 gjesteplasser. Ved 16 boenheter må det etableres mellom 8 og 16 plasser, hvorav 2 utformet for bevegelseshemmede og 3-4 gjesteplasser. Reguleringsbestemmelsene tillater etablering av carport innenfor formål avsatt til parkering/internveg. Illustrasjonsprosjektet viser totalt 16 parkeringsplasser. Sykkelparkering planlegges plassert sentralt i planområdet mellom de to bygningsvolumene og i kjeller. Krav til sykkelparkering er 2 plasser per boenhet. I tillegg skal det etableres 0,5 plasser per boenhet som gjesteparkering. Totalt utgjør dette 30 plasser ved 12 boenheter og 40 plasser ved 16 boenheter. Kravet om sykkelparkering under tak løses ved at det etableres sykkelkur i felt BK2 (16 plasser) og parkering for (minst) 4 sykler i passasje gjennom bygningene. I tillegg vurderes det etablert egen fellesbod i kjeller under passasje i bygning vest (BK2).

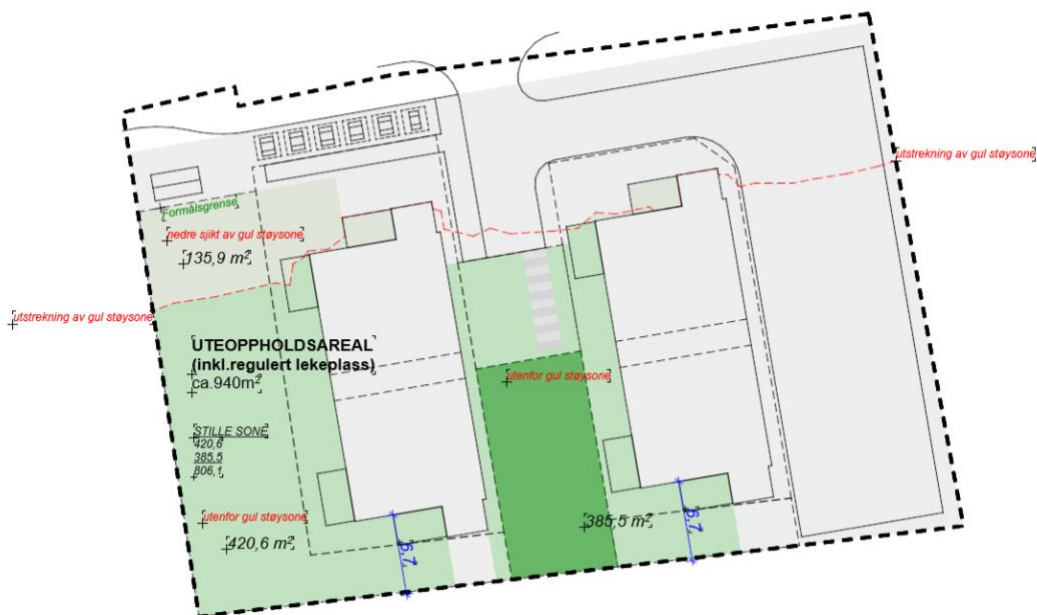
## 7.5. Mobilitet og trafikkløsning

Avkjørsel til planområdet er fra Griniveien, nær eksisterende avkjørsel. Avkjørselen er dimensjonert for ÅDT mindre enn 50 og fartsgrense på 50km/t i Griniveien. Frisiktsoner er regulert i plankartet. Parkeringsarealet knyttes til avkjørselen via et internt manøvreringsareal. Løsningen gir gode muligheter for varelevering og manøvrering uten å benytte Griniveien. Parkeringsarealet er planlagt knyttet til boligene ved en gangpassasje gjennom bygningsvolumene, eller via en universell utformet gangvei langs kjørearealet. Renovasjonsarealer er lagt som en lomme langs Griniveien. På denne måten unngås unødvendig rygging med renovasjonsbil. Fra Griniveien er det mindre enn 50 meter til all ny bebyggelse i planområdet og internt kjøreareal er fremkommelig for brannbil.

## 7.6. Rekreasjon, lek, nærmiljøanlegg og uteoppholdsareal

Det legges opp til felles uteoppholdsarealer for de planlagte boligene i planområdet. Areal regulert til felles uteoppholdsarealer (f\_UTE1-3) er på 551m<sup>2</sup>. I tillegg kommer felles lekeplass (f\_LEK) på 160m<sup>2</sup> og uteoppholdsarealer beliggende i formål avsatt til boligbebyggelse (BK1-2). Det etableres vestvendte balkonger på omtrent 10m<sup>2</sup> i samtlige leiligheter. Ved utbygging som vist i illustrasjonsprosjektet er tilgjengelig uteoppholdsareal minst 900m<sup>2</sup>. Uteoppholdsarealene ligger mellom- og vest for den planlagte bebyggelsen og har gode lys- og solforhold. Kun en liten del av utomhusarealene ligger innenfor gul støysone. I overkant av 800m<sup>2</sup> ligger i stille sone. Reguleringsbestemmelsene sikrer at det etableres en felles lekeplass mellom boligene og møblering av denne. Lekearealet blir i sin helhet liggende utenfor gul støysone.

Reguleringsbestemmelsene følger kommuneplanens krav til uteoppholdsarealer og lekearealer. Det stilles krav om 50m<sup>2</sup> uteoppholdsarealer for leiligheter under 60m<sup>2</sup>.



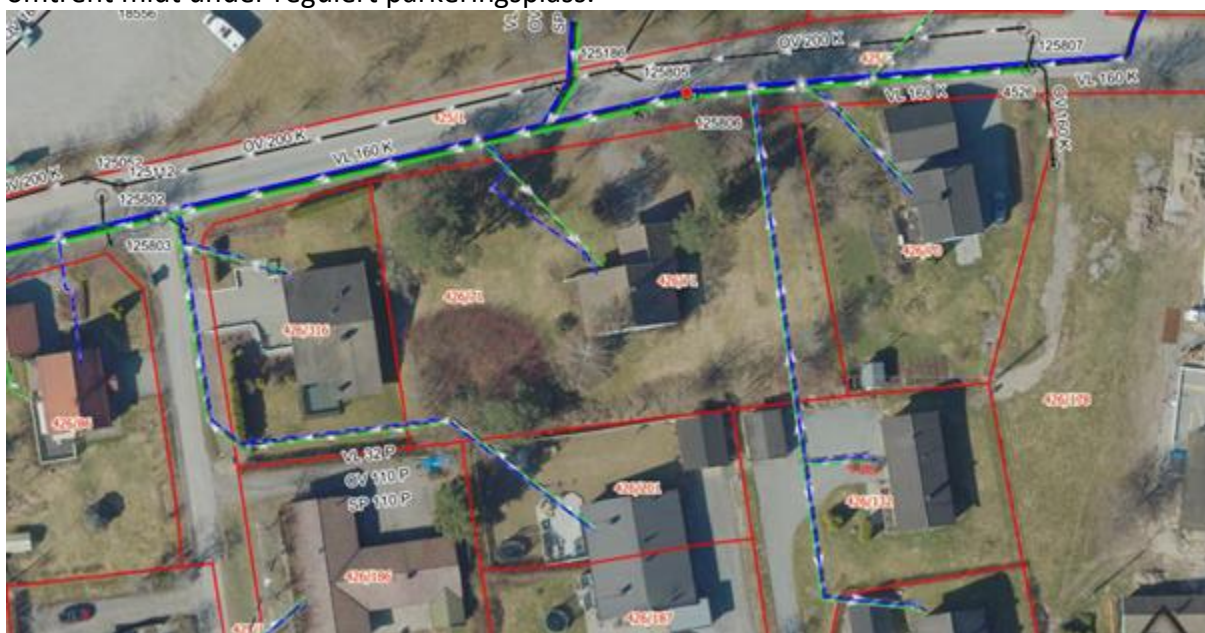
Figur 7.6 Uteoppholdsarealer

## 7.7. Universell utforming

Alle leiligheter i 1. etasje tilfredsstillende gjeldende tilgjengelighetskrav. Det skal etableres en universelt utformet gangforbindelse fra parkeringsplass i øst til begge bygningene og lekeplassen i sør. Felles lekeplass skal være universelt utformet. Ny beplantning i utearealene skal være allergivennlig.

## 7.8. Teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse knyttes til eksisterende VA-ledning i Griniveien. Eventuell ny trafo plasseres nordvest på eiendommen (se figur 7.6). Det er ikke fjernvarme i området. Eksisterende privat VA-ledning til eiendommene 426/32 og 426/133 blir liggende omtrent midt under regulert parkeringsplass.



Figur 7.8 Eksisterende VA-ledninger i området.

## 7.9. Overvannshåndtering, klimatilpasning, vassdrag og rammeplan for vann og avløp

Det er utarbeidet en plan for vann-, avløp- og overvann som er vedlagt reguleringsplanen. Kort oppsummert er det behov for et fordrøyningsvolum på omtrent 50m<sup>3</sup>. Dette løses delvis i fylling under parkeringsplassen og i regnbed og/eller fylling på den laveste delen av eiendommen (mot vest). Planlagt opparbeiding av planområdet vil ikke påvirke eksisterende flomveier.



Figur 7.9 Prinsipp for planlagt overvannshåndtering

## 7.10. Renovasjon og varelevering

Det legges opp til et felles renovasjonsanlegg langs Griniveien. Det etableres en egen lomme for renovasjonsbil og tilstrekkelig areal for minst 6 avfallsfraksjoner. Løsningen tillater henting av avfall uten behov for rygging. Løsningen er godkjent av IØR.

Det legges opp til varelevering ved regulert parkeringsplass.

## 7.11. Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene sikrer at nødvendige veianlegg og teknisk infrastruktur inngår i første søknad om tillatelse til tiltak. Bestemmelsene sikrer også at eventuelle støytiltak er gjennomført, lekeplass og uteoppholdsarealer er opparbeidet og at overvannstiltak er fullført, før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene.

## 8. Konsekvensutredning

Planforslaget er i tråd med formål i overordnet plan og det er ikke krav til konsekvensutredning.

## 9. Virkninger av planforslaget

### 9.1. Overordnede planer og vedtak

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealformål og i henhold til fylkesplanens intensjoner om foretting av sentrumsarealer. Bestemmelsene er i all hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel. For parkeringsdekning, boligtype og antall boenheter er planområdet behandlet som om det lå i sentrumssonen (avgrensningen slutter 50 meter vest for planområdet), mens volumstørrelse og utnyttelse er tilpasset bebyggelsen i nærheten.

### 9.2. FNs bærekraftsmål

Fortetting av sentrumsarealer reduserer transportbehov til og fra boligen og er ett av de viktigste tiltakene for å redusere utslipp. Boligene oppfyller også energikrav i TEK17 som reduserer boligens energibehov. Beliggenheten i Spydeberg sentrum og tett på rekreasjonsområder, idrettsbaner og lekearealer bidrar positivt for folkehelse, skaper mer bærekraftige byer og lokalsamfunn etc.

### 9.3. Risiko- og sårbarhet

FARETEMA	TILRÅDNING OM TILTAK
1. Masseras/-skred	Geoteknisk redegjørelse konkluderer med at det ikke er reell fare for områdeskred (se rapport) som følge av utbygging av planområdet.
9. Sårbar flora	Det er registrert flere uønskede arter innenfor planområdet. Tiltak for å begrense spredning blir ivare tatt i reguleringsbestemmelsene.
18. Vei, bru, knutepunkt	Griniveien har en relativt lav ÅDT (ca.750) og liten andel tungtrafikk. Frisikt må sikres i avkjørsler og det må etableres trygg oppstillingsmulighet for renovasjonsbil.
30. Støv og støy; trafikk	Støydempende tiltak må vurderes for utsatte områder.
43. Ulykke i av- /påkørsler	Sikre frisiktsoner ved alle avkjørsler i reguleringsbestemmelsene.
44. Ulykke med gående/syklende	Sikre frisiktsoner ved alle avkjørsler og eventuelle gangforbindelser i reguleringsbestemmelsene.

#### 9.3.1. Grunnforhold

Geoteknikk AS har foretatt en geoteknisk områdestabilitetsvurdering. Denne konkluderer med at det er tilstrekkelig sikkerhet i dagens situasjon og etter etablering av tiltak i medhold av planforslaget.

### 9.3.2. Forurensning og støy

Planforslaget vil ikke føre til økt forurensning. Det er heller ikke grunn til å forvente forurensete masser i grunnen. Det er imidlertid påvist enkelte uønskede arter (planter) i eksisterende hage.

Behandling av disse er ivaretatt i reguleringsbestemmelse § 2.2.3.

Støyrapport utarbeidet av Norconsult konkluderer med følgende;

*I forbindelse med planlagt oppføring av to leilighetsbygg med totalt 16 boenheter i Griniveien 17, gbnr. 426/71 i Spydeberg (Indre Østfold kommune), er det beregnet støy fra vegtrafikk og nærmiljøanlegg.*

*Det ble funnet at deler av uteområdet ligger i gul støysoner, men at det er tilstrekkelig areal utenfor støysonen til å oppfylle kravet til 50 m<sup>2</sup> MUA per boenhet. Noen balkonger og markterrasser ligger i gul støysoner, og selv om det ikke er nødvendig for å oppfylle krav til MUA, er det anbefalt støytiltak på disse.*

*Det ble beregnet støyinnivå på fasader, hvilket viste at alle boenhetene får vindu mot stille side i alle rom for varig opphold. Noen fasadepunkter utenfor oppholdsrom lå i nedre del av gul støysoner, men med normale konstruksjoner i moderne hus kombinert med balansert ventilasjon vil innendørs støyinnivå bli akseptabelt.*

*Det ble regnet på støy fra tre nærmiljøanlegg: fotballbane, skatebane og ballbinge. Av disse var det kun aktiviteten på skatebanen som ble beregnet å kunne gi overskridelse av grenseverdien for nærmiljøanlegg på de planlagte boligene, og da på østveggen av det østligste bygget.*

### 9.3.3. Flomfare og overvannshåndtering

Planområdet er ikke flomutsatt. Norconsult har utarbeidet en plan for behandling av vann, avløp og overvann for planforslaget. Denne skisserer og dokumenterer flere ulike løsninger for overvannshåndtering på eiendommen, som helt eller delvis er i tråd med Indre Østfold kommunes overvannsveileder.

### 9.3.4. Andre relevante ROS-tema

Frisiktsoner ved avkjørsel sikres i reguleringsbestemmelsene.

## 9.4. Stedets karakter - landskap, byform, estetikk og identitet

Den nye bebyggelsen har en volumoppbygning og størrelse som harmonerer godt med omkringliggende bebyggelse, samtidig som den sørger for en fortetting i et sentrumsnært strøk i Spydeberg.

Bebyggelsen er i likhet med øvrige boliger langs Griniveien trukket vekk fra gaten og har ingen merkbar silhuetvirkning fra avstand.



Figur 9.4 Planlagt bebyggelse

## 9.5. Rekreasjon og friluftsliv

Planforslaget har liten til ingen innvirkning på rekreasjon og friluftsliv. Enkelte trær langs Griniveien må imidlertid fjernes for å etablere renovasjonsarealet.

## 9.6. Barn og unges interesser og oppvekstvilkår

Planforslaget følger kravene for uteoppholdsarealer og lekeplasser i Kommuneplan for Indre Østfold kommune. Det legges opp til felles uteoppholdsarealer mellom- og øst for den planlagte bebyggelsen. Arealene har gode solforhold og er godt skjermet fra trafikkstøy fra Griniveien. Det etableres en ny felles lekeplass sør for de planlagte boligene. Denne legges i sin helhet utenfor gul støysone.

## 9.7. Bokvalitet for eksisterende omgivelser

Ny bebyggelse i planområdet vil ikke påvirke omkringliggende boliger negativt. Bebyggelsen er av relativt liten skala og ligger sentralt på eiendommen og gir ikke merkbare negative konsekvenser for solforhold eller sikt. Bebyggelsen er heller ikke spesielt synlig fra avstand og skaper ingen uheldig silhuettvirkning.

## 9.8. Bokvalitet og fasadeutforming for ny bebyggelse

Det planlegges 16 nye boenheter innenfor planområdet, 8 leiligheter med ett soverom på 47m<sup>2</sup> og 8 leiligheter med to soverom på 55m<sup>2</sup>. Begge leilighetstypene oppfylder tilgjengelighetskrav på bakkeplan. Sportsboder for leilighetene er plassert i kjeller under den sydligste boligen.

Samtlige leiligheter får vestvendte balkonger og har vinduer mot minst 2 himmelretninger. Inngang til leilighetene er plassert sentralt i bygningen mot felles trapperom/hovedinngang. Her planlegges det etablert en passasje gjennom bygningene som binder planområdet sammen. Se for øvrig vedlegg 12.

Bebyggelsen ligger i all hovedsak utenfor gul støysone. Se sammendrag fra støyrapporten under punkt 9.3.2.



Figur 9.8 Planløsning – plan 2.etasje

## 9.9. Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget har ingen virkning på kulturminner eller kulturmiljøer.

## 9.10. Karbonutslipp

Planforslaget har minimale konsekvenser for karbonutslipp og det er ikke behov for avbøtende tiltak. Sentrumsnære boliger med lavt behov for bilbruk, gangavstand til jernbane og privat/offentlig tjenestetilbud, er generelt en boform med lavt karbonavtrykk.

## 9.11. Forholdet til kravene i kap II i naturmangfoldloven

Dette er beskrevet nærmere i vedlegg 9 – Kartlegging av naturmangfold.

## 9.12. Trafikkforhold og mobilitet

Avkjørsel mot Griniveien blir liggende mer eller mindre samme sted som eksisterende avkjørsel. Selv om boligantallet på eiendommen øker, vil ikke økningen ha stor påvirkning på omkringliggende vegnett. Fri sikt i avkjørsel er sikret i reguleringsplanen. Planområdet ligger meget sentralt i Spydeberg og sykkelparkering er plassert sentralt i bebyggelsen, noe som vil stimulere til økt sykkelbruk.

## 9.13. Universell utforming

De planlagte leilighetene i 1.etasje oppfyller gjeldende tilgjengelighetskrav. Det skal etableres en universelt utformet gangforbindelse som knytter parkeringsplass i nord til den vestligste boligen og lekearealene lengst mot vest. Felles lekeplass skal være universelt utformet.

Uteoppholdsarealene ligger i all hovedsak utenfor gul støysone. Lekeplass ligger i sin helhet utenfor gul støysone.

Ny beplantning i uteoppholdsarealene skal være allergivennlige.

### 9.14. Sosial infrastruktur (Skole, barnehage, bo-/pleietilbud)

Planområdet ligger midt i Spydeberg sentrum, omtrent 200 meter fra Spydeberg ungdomsskole og Hovin skole ligger 6-700 meter mot nord. Det er trygg skolevei til både ungdomsskolen og Hovin skole. Nærmeste barnehage ligger omtrent 4-500 meter øst for planområdet.

For servicetilbud for øvrig i Spydeberg vil flere boliger i sentrum være utelukkende positivt.

### 9.15. Landbruk og andre næringsinteresser

Planforslaget påvirker ikke landbruk eller arealer avsatt til næring.

### 9.16. Teknisk infrastruktur

Det kan være behov for ny trafo som følge av utbyggingen. Vi er i kontakt med Elvia vedrørende denne problemstillingen. Det er satt av areal til ny trafo som eget formål i reguleringsplanen.

Det er tilstrekkelig kapasitet på vann og avløp, brannvann etc.

### 9.17. Virkninger av planforslaget for spesielt berørte eiendommer

Med unntak av stopplomme for renovasjonsbil langs Griniveien påvirker ikke planforslaget andre eiendommer.

### 9.18. Juridisk og økonomiske konsekvenser

Planforslaget har ingen juridiske eller økonomiske konsekvenser for hverken Indre Østfold kommune eller grunneiere nær planområdet. Det er ikke behov for ekspropriasjonstiltak eller lignende.

### 9.19. Interessemotsetninger

Se merknadsbehandling i eget vedlegg.

### 9.20. Forslagsstiller avsluttende kommentar

Planforslaget bidrar til en fortetting i Spydeberg sentrum, uten at den nye bebyggelsen virker fremmed i omgivelsene. Fortetting i sentrumsområder er ideelt for å redusere biltrafikk og stimulere næringslivet i sentrum. Boligene ligger i gangavstand til alle sentrumsfunksjoner, skole, barnehage, stasjon etc.

De nye boligene ligger tett på store rekreasjonsområder i Spydeberg og får samtidig gode uteoppholdsarealer på egen eiendom. De planlagte leilighetene får meget gode lysforhold og samtlige leiligheter får egen balkong.

## 10. Vedlegg

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. ROS-analyse
4. Referat fra oppstartsmøte
5. Sammendrag av innkomne merknader med forslagstillers kommentar

6. Inkomne merknader
7. Illustrasjonsplan, 05.03.2026
8. Situasjonsskisser, 05.03.2026 + 8.A Utregning av blågrønn faktor
9. Kartlegging av naturmangfold (Østre Linje AS), 28.06.2024
10. 3D illustrasjoner, perspektiver fra gateplan
11. Sol/skyggeanalyse
12. Plan, snitt og fasadetegninger av planlagt tiltak
13. Tverrsnitt/langsnitt av planlagt bebyggelse
14. Plan for Vann og avløp inkl. overvann (Norconsult), ~~28.03.2025~~ 25.02.2026
15. Geoteknisk Områdestabilitetsvurdering (Geoteknikk AS), 10.10.2024
16. Kontrollrapport (Geotekniker AS), 30.10.2024
17. Datarapport (Geotekniker AS), 10.10.2024
18. Støyrapport (Norconsult), 20.08.2025