

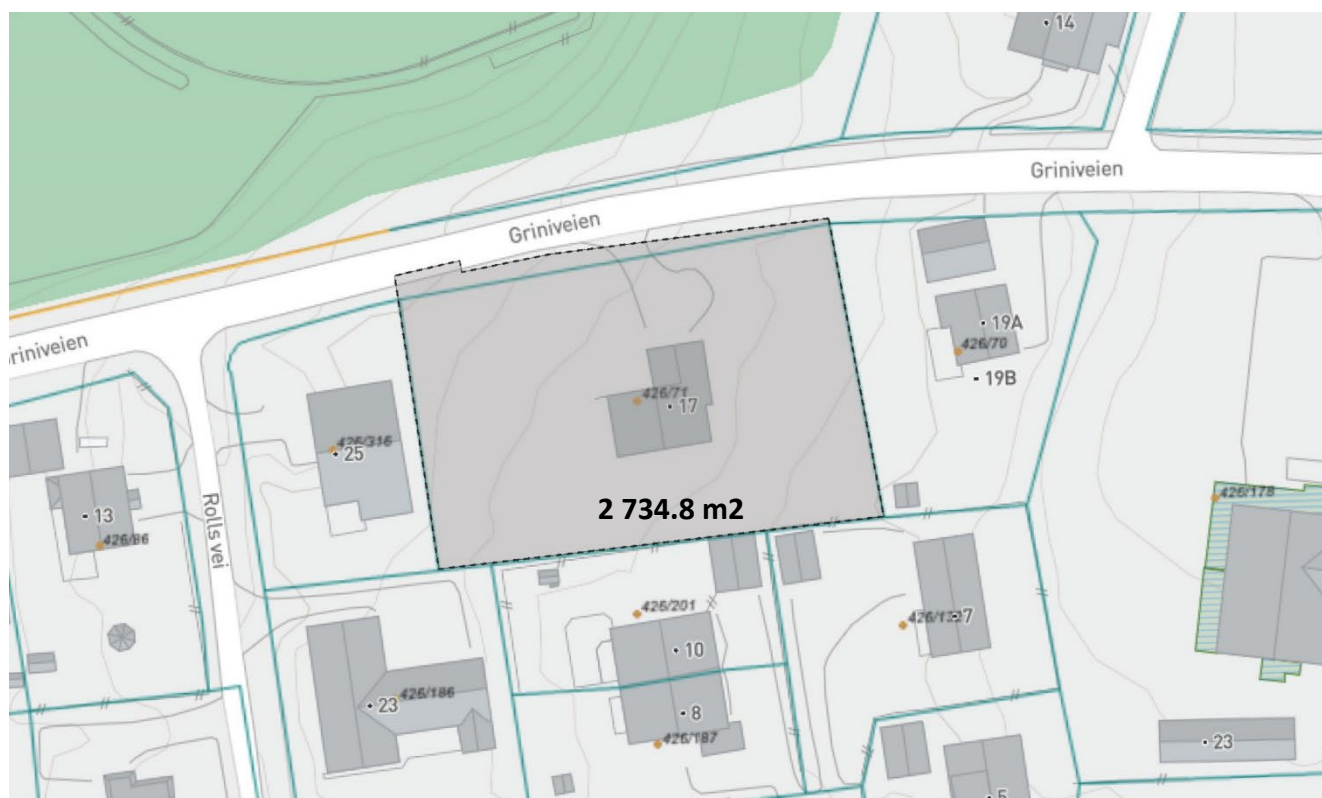
Mysen 27.06.2024

Til myndigheter og berørte

Varsel om oppstart av planarbeid for Detaljregulering av Griniveien 17, gbnr. 426/71, Spydeberg, Indre Østfold kommune

På vegne av grunneier TTC eiendom AS varsler Ark Ama AS oppstart av arbeid med detaljregulering for eiendommen gbnr. 426/71.

Planområdet er på 2,7 daa og planen er gitt planID 311820240002. Varselet er gjort i medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planområdet er plassert og avgrenset som vist på kartutsnittet under, og på vedlagt varslingskart.



Planområdet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av flermannsboliger/ konsentrert småhusbebyggelse. Området består i dag av eneboliger og tomannsboliger på tomter av varierende størrelse, der Griniveien 17 stikker seg ut som ekstra stor – og lavt utnyttet. Primært formål i planforslaget er boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, mens parkering, uteoppholdsareal, lekeplass og renovasjonsanlegg også vil bli regulert som egne formål.

Tiltaket er ikke i samsvar med overordnet plan, men kommunen har åpnet for at eiendommen kan reguleres for høyere utnyttelse. Dette knytter seg til eiendommens sentrumsnære beliggenhet. Det er likevel viktig å understreke at det vil bli lagt vekt på at den nye bebyggelsen skal tilpasse seg omgivelsene med tanke på materialbruk, høyde, volum og tetthet. Nærmere begrunnelse finnes i referatet fra oppstartmøtet.

Planen får ikke omfang eller innhold som utløser krav om konsekvensutredning. Vurderingen er gjort i tråd med Forskrift om konsekvensutredninger. Planen omfatter heller ikke tiltak som faller inn under vedlegg I eller vedlegg II i forskriften.

Eiendommen omfattes av to eldre reguleringsplaner. Hoveddelen av eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Wilsesvei-Snarveien, mens en stripe i vest ligger innenfor reguleringsplan for Stasjonsgaten-Rollsvei. I begge planene er formålet bolig, men den første (fra 1964) har bestemmelser som legger til rette for villamessig bebyggelse med utnyttelsesgrad på maksimalt 0.14. og inntil 2 etg. Den andre (fra 1985) har bestemmelser som legger til rette for frittliggende bygninger med maks byggehøyde 6 m og maksimal utnyttelsesgrad på $U = 20\%$. Det nye planforslaget vil utfordre de gamle planene på grad av utnytting og boligtetthet, men vil tilstrebe en småhus-skala med materialbruk, høyde, volum og tetthet som ikke stikker seg ut i området.

I tillegg til dette varselbrevet og kunngjøring i Smaalenenes Avis blir varsel om oppstart lagt ut på kommunens hjemmeside: <https://www.io.kommune.no/>. For nærmere informasjon, ta kontakt med Ark Ama AS, v/undertegnede på tlf. 906 02 589.

Varslingsdokumenter, planinitiativ og referat fra oppstartsmøte kan hentes på kommunens nettside under [Planer og høringer](#). Merknader til planarbeidet kan sendes på e-post til post@arkama.no eller som brevpost til **Ark Ama AS**, Ordfører Voldens vei 9, 1850 Mysen.

Det er ikke nødvendig å sende inn merknader til Indre Østfold kommune. Alle merknader og våre svar/kommentarer blir sendt inn sammen med planforslaget og gjøres tilgjengelig under kommunens videre behandling. Merknader/spørsmål besvares kun unntaksvis direkte.

Frist for merknader: 23.08.2024

Etter at fristen er ute, vil planforslaget bli utarbeidet og sendt til Indre Østfold kommune for behandling. Etter første gangs behandling blir planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn, og det vil da bli anledning til å sende inn uttalelser og/eller fremme innsigelser (off. myndighet) før planforslaget bearbeides videre og til slutt legges frem for politisk behandling.

Vennlig hilsen

Morten Andersen

Ark Ama AS



Vedlegg:

- Varslingskart

18.06.2024