

PLANINITIATIV

Utarbeidet: 26.01.2024

Sist revidert: 07.03.2024

Reguleringsplan for **Griniveien 17 Spydeberg, gbnr. 426/71**

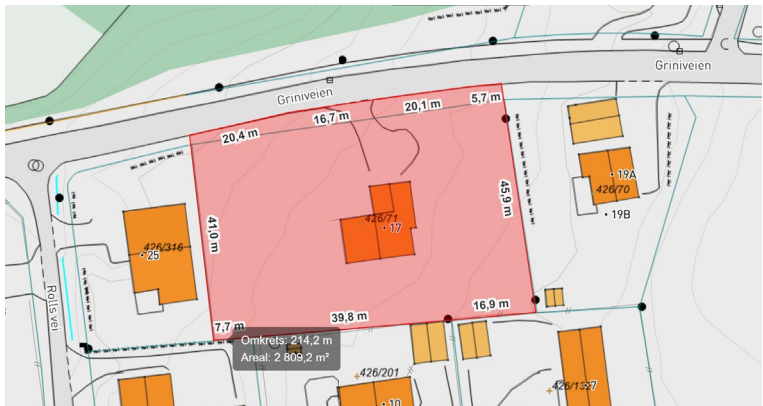
Forslagstiller

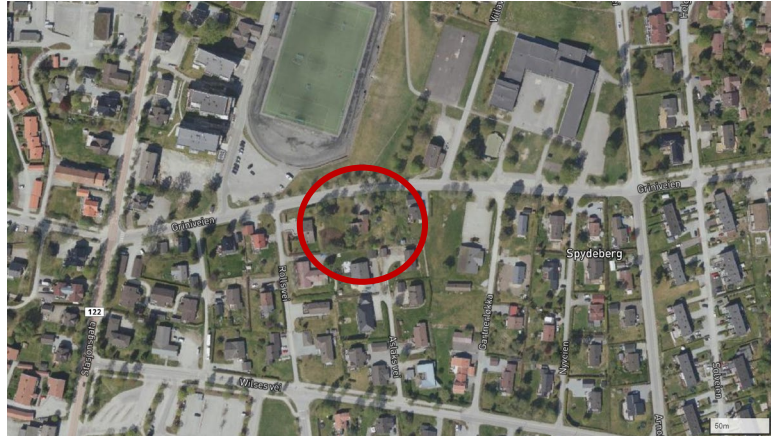
Navn/firma:	TTC prosjekt AS	Org.nr.: 919 667 672
Kontaktperson:	Fredrik Urbanski	
Adresse:	Guderudgata 1, 1830 Mysen	
E-post:	fredrik@urbanski.no	
Telefon:	+47 930 64 989	

Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	Ark Ama AS	Org.nr.: 982 534 860
Kontaktperson:	Morten Andersen	
Adresse:	Ordfører Voldens vei 9, 1850 Mysen	
E-post:	ma@arkama.no	
Telefon:	+47 906 02 589	

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1 – Krav til planinitiativet:

a) formål med planen	Å legge til rette for bygging av flermannsboliger på eiendom i eksisterende/etablert boligområde.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	<p>Eiendom: Griniveien 17, gbnr. 426/71 Areal (som vist): 2809,2 m²</p>  <p>Planen omfatter én eiendomsamt noe areal mot vei. Adkomst blir direkte fra Griniveien som i dag. Plangrensen er sammenfallende med eiendomsgrense mot sør, øst og vest. Området er et etablert småhusområde nær Spydeberg sentrum, rett sør for Griniveien, og midt mellom Arnoldts vei og Stasjonsgata. Eksisterende bebyggelse består av eneboliger og tomannsboliger på tomter av varierende størrelse, men der Griniveien 17 stikker seg ut som ekstra stor – og lavt utnyttet.</p>



Eiendommen består i dag av en enebolig og store hagearealer. Området har et grønt preg, og i nord (til venstre i bildet under) ligger Spydeberg stadion og Spydeberg ungdomsskole, med aktivitets- og rekreasjonsområder, og med gangforbindelse nordover mot Spydeberghallen, Spydeberg stasjon og Hovin skole. Sørvestover er det kort gangavstand til Spydeberg bussholdeplass.



c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Avkjørsel plasseres (mer eller mindre) som eksisterende, og det legges til rette for parkering på tomtens nordside, ut mot Grinveien. Vi ser for oss to like flermannsboliger med leiligheter i varierende størrelse.



Med parkering nord for bebyggelsen, kan man oppnå gode og trygge leke- og uteoppholdsarealer.

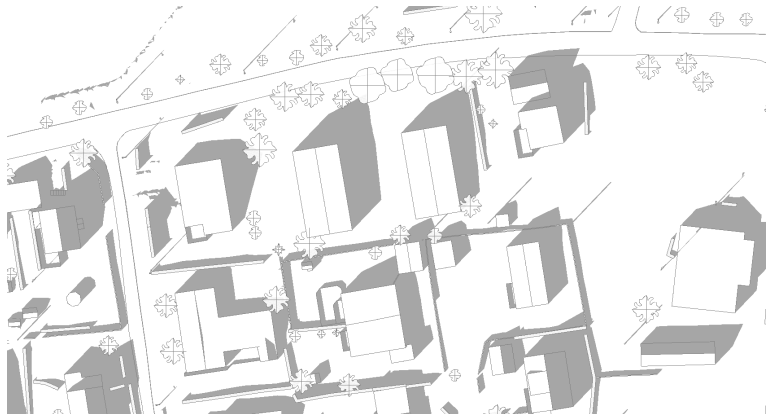


d) utbyggingsvolum og byggehøyder

Bebyggelsen tilpasses det eksisterende miljøet (og KPA) både i volum og høyde. Terrenget har et svakt fall mot vest/nordvest, og byggene kan plasseres på forskjellig høyde, og med samme møneretning. Dette gir svært gode Sol- og dagslysforhold.



Mye av planarbeidet vil bestå i å finne en god balanse mellom boligstørrelse, antall boenheter, parkeringsareal, arealer til uteopphold/lek, osv. Nærhet til skole og idrettsanlegg gir ekstra gode muligheter for aktivitet og lek.



Sol/skygge 21.mars 2024 kl.15.00

e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Tiltaket krever minimale/begrenset med endringer av offentlig infrastruktur.

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tiltaket vil gli naturlig inn i landskap og omgivelser.



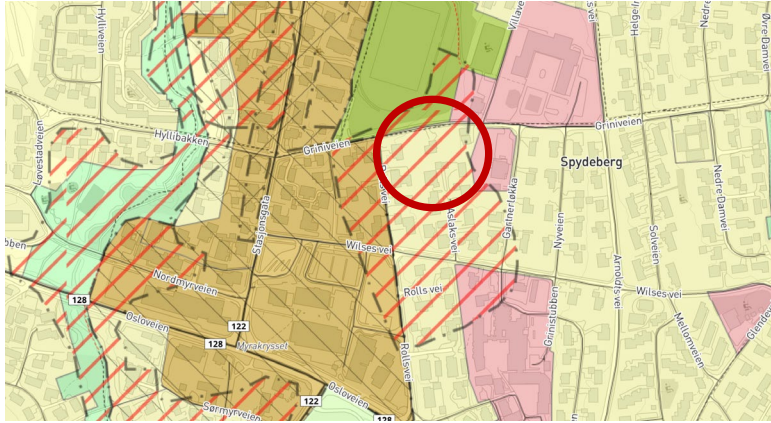
Området sett fra sørvest.



- g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune blir vedtatt og trår i kraft før dette planforslaget fremmes (*KPA vedtatt 06.02.2024*). I KPA er området gitt formålet Nåværende boligbygging, og det ligger innenfor hensynssone ras- og skredfare (grunnforhold).

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan for Wilsesvei-Snarveien fra 10.07.1964, men denne blir underordnet ny KPA.



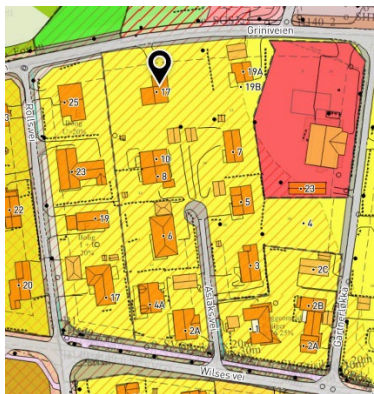
Utsnitt, plankart, Kommuneplanens arealdel.

I KPA er området videreført som bolig (ikke sentrumsformål).

Dette ut fra ønske om å beholde et småhuspreg i dette området.

Vi legger vekt på at bebyggelsen *ikke* skal bryte med dette selv om det planlegges for flere boenheter og høyere grad av utnyttning. Et blick på kartet forteller oss at den aktuelle eiendommen per dato er vesentlig *dårligere* utnyttet enn andre eiendommer innenfor samme plan. Eksempel: Aslaks vei 2A, 2B, 4A og 4B (samt garasje/anneks), utgår etter alt å dømme fra samme eiendom – med et samlet areal på 1.514,2 m².

Boligeiendommen vi ønsker å regulere, er på 2.603,9m² (med én bolig). Grad av fortetting kan diskuteres, men da ifm. det videre planarbeidet.





h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Tiltaket berører ingen vesentlige interesser. Det gir foretting i et sentrumsnært område med kort avstand til sentrale funksjoner og kollektivtransport.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Skredfare utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere, og nødvendige tiltak planlegges og gjennomføres. Andre virkninger av tiltaket er ubetydelige.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Statsforvalteren, Østfold FK, DIRMin, DSB, Mattilsynet, Øst politidistrikt, Statens vegvesen, Riksantikvaren, NVE, Elvia, IØR, IØBR ...samt naboer.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Gjennomføring av informasjonsmøte(r) og underveismøte(r).
l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	<p>Planen faller ikke inn under, eller berøres av, §6, §7, eller §8. Planinitiativet inneholder samlet opplysninger som i tilstrekkelig grad belyser kravene i §9.</p> <p>Forskrift om konsekvensutredninger §10: Planen er av svært begrenset omfang og har små virkninger/konsekvenser (hvilke typer tiltak konsekvensutredning <i>egentlig</i> er myntet på, fremgår av vedlegg I og II)</p> <p>§ 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn</p> <p>I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.</p> <p>Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:</p> <ul style="list-style-type: none">a. størrelse, planområde og utformingb. bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurserc. avfallsproduksjon og utslippd. risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer. <p>Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:</p> <ul style="list-style-type: none">a. verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminnelovenb. truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftslivc. statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.d. større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhete. økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredetf. konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensningg. vesentlig forurensning eller klimagassutslipph. risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom. <p>I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.</p>