

05.11.24

**VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID FOR  
DETALJREGULERING FOR SPYDEBERG MARKED (Myra/Tebo) – felt S2-S7**

GBNR 426/101, 426/257 OG 258, 426/237/1-12, 426/238 OG 239, 426/345, 426/193, 429/88, 429/40  
OG 42, 429/91 OG 429/40 m. fl -PLAN-ID: 301420230001

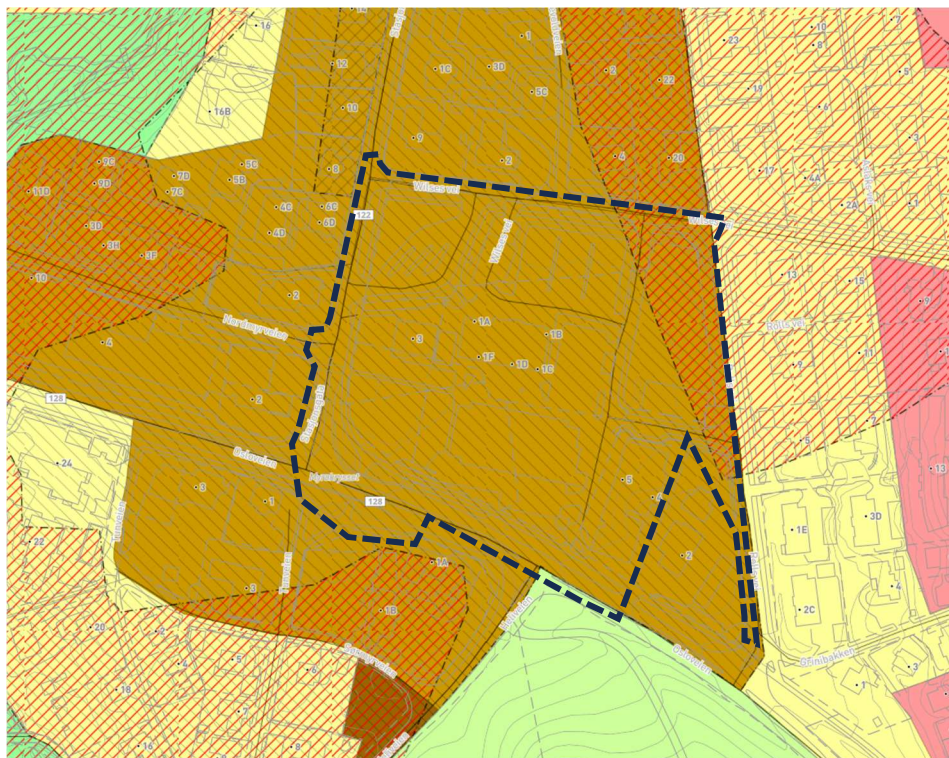
Naboer, grunneiere, berørte parter og myndigheter varsles med dette om at det skal igangsettes arbeid med detaljregulering av området på Myra/TEBO (Spydeberg Marked) og tilstøtende arealer. (Jf. plan- og bygningsloven §§12-1 og 12-8.). Planoppstart kunngjøres også i Smaalenenes Avis og på Indre Østfold kommunes nettsider den **07.11.24**.

Tiltakshaver er Kamperhaug Boligutvikling as og forslagsstiller er Kamperhaug Utvikling as.

**Planstatus:**

I kommuneplanens arealdel for Indre Østfold er området avsatt til:

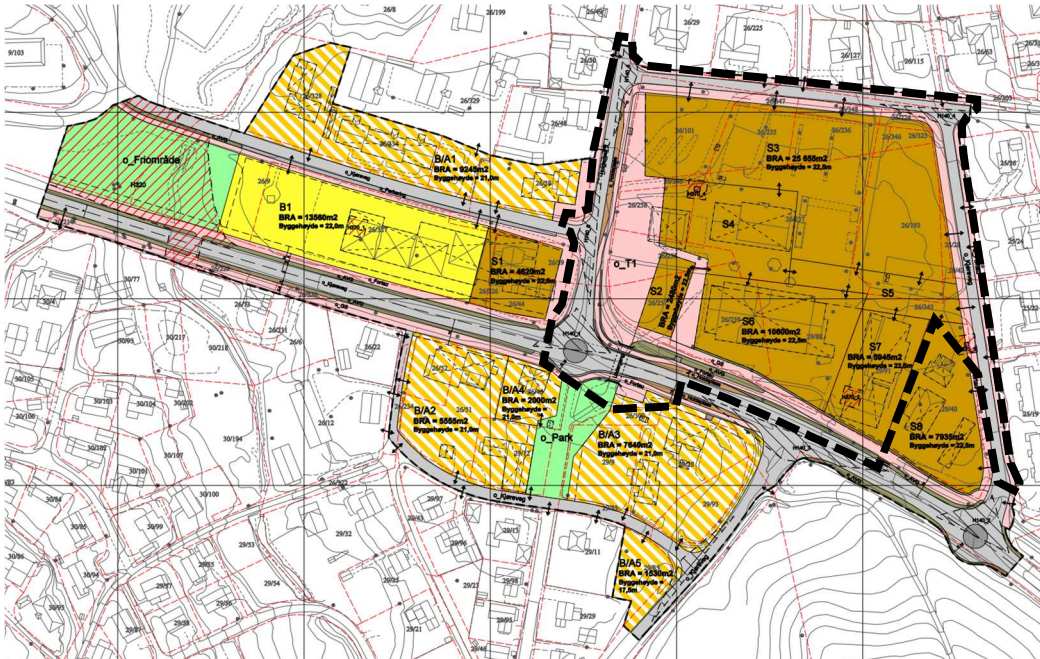
- Sentrumsformål, felt SF1-2, jf. KPAs bestemmelser §5.3
- Hensynssone; Gjennomføringssonen «Omforming», felt H820\_1, jf. KPAs bestemmelse §3.18
- Hensynssone: Faresonen «Ras- og skredfare», felt H310\_15, jf. KPAs bestemmelser § 3.3.



Figur 1: Utsnitt av planområdet i gjeldende kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune presiserer likevel at områdereguleringsplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid, jf. bestemmelse 2.3 d).

Arealet er videre del av områdeplanen «TEBO/Myra» av 27.10.16 og omfatter områdene S2-7 og Torg (T1).



Figur 2: Planområdet vist på dagens områdeplan Myra/TEBO

Vedlagt referat fra oppstartsmøte ble avholdt i 2023 før revisjon av kommuneplanens arealdel og forholdet til planstatus og nye krav i kommuneplanens bestemmelser er ikke oppdatert i referatet eller i planinitiativet.

#### Hensikten med planarbeidet og planområde:

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for ny bolig/næringsbebyggelse i området. Det tas utgangspunkt i bestemmelsene for områdeplanen i forhold til utnyttelsesgrad og høyder. Dette fremgår av vedlagt planinitiativ. Det er illustrert et konsept for ny situasjon som følger som vedlegg til planinitiativet. Her belyses underliggende analyser samt forslag til nytt konsept for bebyggelsen.

Planområdet ligger i Spydeberg, i Indre Østfold kommune. Eiendommene utgjør i dag en sentrumsfunksjon med handel, bolig, offentlige og private arrangement både ute og inne. Planområdet avgrenses i vest av Stasjonsgata, mot nord Wilsesvei, mot øst av Rollsvei og mot syd Osloveien. Det er flere adkomster til området dag i dag, primært fra nord og øst.



Figur 3: Området i dag

Eiendommene består i dag av eksisterende næringsbebyggelse av varierende kvalitet. Det er også areal til overflateparkering og bussholdeplass. Arealene faller mot syd og mot undergangen under Osloveien. Området innenfor plangrensen er totalt ca 38 700 m<sup>2</sup>.

Det er tatt med areal innenfor planavgrensningen i veien rundt planområdet for å gi plass til adkomster, bussholdeplasser, frisikt og fortau.



Figur 4: Forslag til planavgrensning for detaljreguleringen med sort stiple

Det er utarbeidet en analyse og et skisseprosjekt for ny bebyggelse. Det er ønskelig å utvikle dette videre sammen med kommunen, lokalbefolkningen og vår arkitekt. Vi ønsker å skape en variasjon i type leiligheter med tilhørende fellesfasiliteter samt et godt tilbud for næring og for hele tettstedet Spydeberg.



Figur 5: Skisseprosjekt. III: Griff Arkitektur as

Aktuelle arealformål for detaljreguleringsplanen vil kunne være: Forretning, bolig, kontor, parkering, torg, fortau m.m. Varslingsdokumentene, oppstartsmøtereferat, planinitiativ og konsept kan hentes på kommunens nettsider: <https://www.io.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/planer-pa-horing/>, under planer på høring.

Gjennom reguleringsplanarbeidet skal det fastsettes rammer for bl.a. utnyttelsesgrad, bebyggelsens utforming og høyde, leke- og uteoppholdsarealer, grønnstruktur og adkomst. Reguleringsplanen skal fastsette rammer som utbygger må forholde seg til når det senere søkes om byggetillatelse.

Planarbeidet starter nå, og naboer, gjenboere og myndigheter gis mulighet til å komme med innspill.

#### **Medvirkning:**

Den lovpålagte prosessen for reguleringsplaner gir anledning til å komme med innspill i forbindelse med varsel om oppstart samt i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget. I begge tilfeller kan det sendes innspill som vil bli behandlet i det videre arbeidet. Det vil ikke bli sendt svar tilbake til hvert innspill, men innspillene oppsummeres og kommenteres som en del av dokumentene i plansaken.

I tillegg er det anledning til å klage på kommunens eventuelle vedtak av reguleringsplanen. Det vil bli opplyst om prosessen rundt dette i forbindelse med kommunens kunngjøring av vedtaket.

Det er videre tenkt et åpent møte i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet samt i forbindelse med at plandokumentene er ute til offentlig ettersyn. Her vil det bli gitt info om prosjektet og det vil bli anledning til å stille spørsmål og komme med innspill. *Det første åpne møtet vil bli 19.11.24 kl 1730 på Fjellheim, Stasjonsgata 35, 1820 Spydeberg (i auditoriet på Fjellheim, ved inngang mot pump-track-banen).*

Naboer, gjenboere og berørte vil få planen tilsendt ved høring og offentlig ettersyn. Tid og sted for åpent møte i forbindelse med offentlig ettersyn vil bli annonsert i Smaalenenes Avis.

Det vil bli avholdt egen dialog fortløpende med de berørte næringsaktørene innenfor planavgrensningen gjennom grunneier.

#### **Konsekvensutredning (KU) :**

Planarbeidet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger. I samråd med planmyndighet i Indre Østfold kommune er det vurdert at det ikke er krav om KU i henhold til referat fra oppstartsmøte 30.08.23.

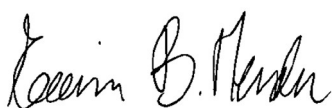
#### **Kontaktinfo og frist for innspill til planarbeidet:**

Spørsmål kan rettes til planfremmer Kamperhaug Boligutvikling as, ved Einar Ballestad-Mender på e-post: [einar@kamperhaug.no](mailto:einar@kamperhaug.no).

Innspill til planarbeidet kan sendes til undertegnede innen **05.12.24** på adresse:

Kamperhaug Boligutvikling as  
v. Einar Ballestad-Mender  
Rokkeveien 41  
1743 Klavestadhaugen  
Eller på e-post: [einar@kamperhaug.no](mailto:einar@kamperhaug.no)

Med vennlig hilsen



Einar Ballestad-Mender

Landskapsarkitekt