



vår dato  
15.2.2012

vår referanse

deres dato

deres referanse

## **Varsling oppstart for detaljregulering, Hollebøltangen – Søndre , Hobøl kommune**

Ihht. pbl.§ 12-8 varsles det om igangsetting av reguleringsarbeid for Hollebøltangen-Søndre, beliggende syd for Osloveien i Hobøl kommune.

Planarbeid vil bli kunngjort i Smaalenene avis 17.02. Offentlige høringsinstanser og tilstøtende naboer har fått tilsendt varslingsbrev. Plandokumenter ligger også ute på hjemmesiden til Hobøl kommune og Enerhaugen Arkitektkontor AS.

Anmodning om oppstart av reguleringsarbeidet ble behandlet av Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 24.01.2012. Hobøl kommune er positive til igangsetting av reguleringsarbeidet og vedtak fra møtet følger som vedlegg 5.

### Svarfrist:

Evt. merknader/kommentarer til oppstart av planarbeidet sendes til Enerhaugen Arkitektkontor AS, pb.6645 Rodeløkka, 0502 Oslo, ved Rune Slaastad (22 80 63 81) **innen. 15. mars 2012.**

### Bakgrunn

Reguleringsarbeidet er en videreføring av nylig vedtatt reguleringsplan gjeldende for Hollebøltangen næringspark (vedlegg 5), beliggende nord for Osloveien/gml E18. Varslet planområde syd for Osloveien ble etter offentlig ettersyn tatt ut av tidligere reguleringsarbeid, da forrige eier av Spydeberg vegstasjon ikke ønsket at deres eiendom skulle medtas. Spydeberg vegstasjon (34/3) har i etterkant blitt solgt, og nye eiere "Gamle veistasjonen eiendom AS" har inngått en avtale med Igsi Eiendom AS om å innlemme tiliggende del av 34/1 og gjennomføre en helhetlig utvikling av området.

### Planområdet - avgrensning

Planområdet er beliggende inntil Osloveien, ca. 200 m fra avkjøring til Fv 128 (gml E18), og omfatter Spydeberg vegstasjon (34/3 og 34/5), mindre jordbruksareal (del av 34/1) og tiliggende del av Osloveien (konf. vedlegg 2 og 3). Samlet utgjør planområdet 19,3 daa og inkl del av tiliggende veggrunn. I nord avgrenses planområdet av Osloveien, i øst regulert ubebygde og bebygde industri-/næringsområde, i syd regulert ubebygde næringsområde inn mot E18 og i vest Myrer Skog næringsområde..

Arealer innenfor planområdet er regulert, og omfatter to separate reguleringsplaner, herunder Løvestad industriområde Syd 30.10.1981 (vedlegg 7) og Myrer Skog næringsområde 04.11.2004 (vedlegg 6). For å sikre en helhetlig utvikling av arealene innenfor planområdet anses det påkrevd å foreta en omregulering.

### Formål

Formålet med regulering er å sikre en helhetlig næringsutvikling av området, herunder til kontor/næringslokaler, industri og lagerbygg, sikre atkomst via eksisterende avkjørsel fra Osloveien, samt tilrettelegge for sammenføyning evt. oppdeling av området i to felt.

Regulering og utforming av området vil skje i nær dialog med Hobøl kommune, hvor utnyttelse og utvikling vil knyttes opp mot føringer gitt i overordnede planer, Strategisk næringsplan for Indre Østfold og vedtatte reguleringsplaner for tiliggende næringsområder. Aktuelle byggehøyder vil være 10-13 m avhengig av type virksomhet. Regulering til industri-/ næringsformål er i samsvar kommuneplanens arealdel for Hobøl kommune 2011-2022, hvor planområdet inngår som del av næringsområde N1.



## Konsekvensutredning ihht. forskrift om konsekvensutredning

I forbindelse med tidligere kommuneplanarbeid er det foretatt konsekvensutredning av arealbruksendring knyttet til næringsområde N1. Med unntak av avgang av jordbruksareal (konfliktgrad C) ble området vurdert å ha begrenset konfliktgraden.

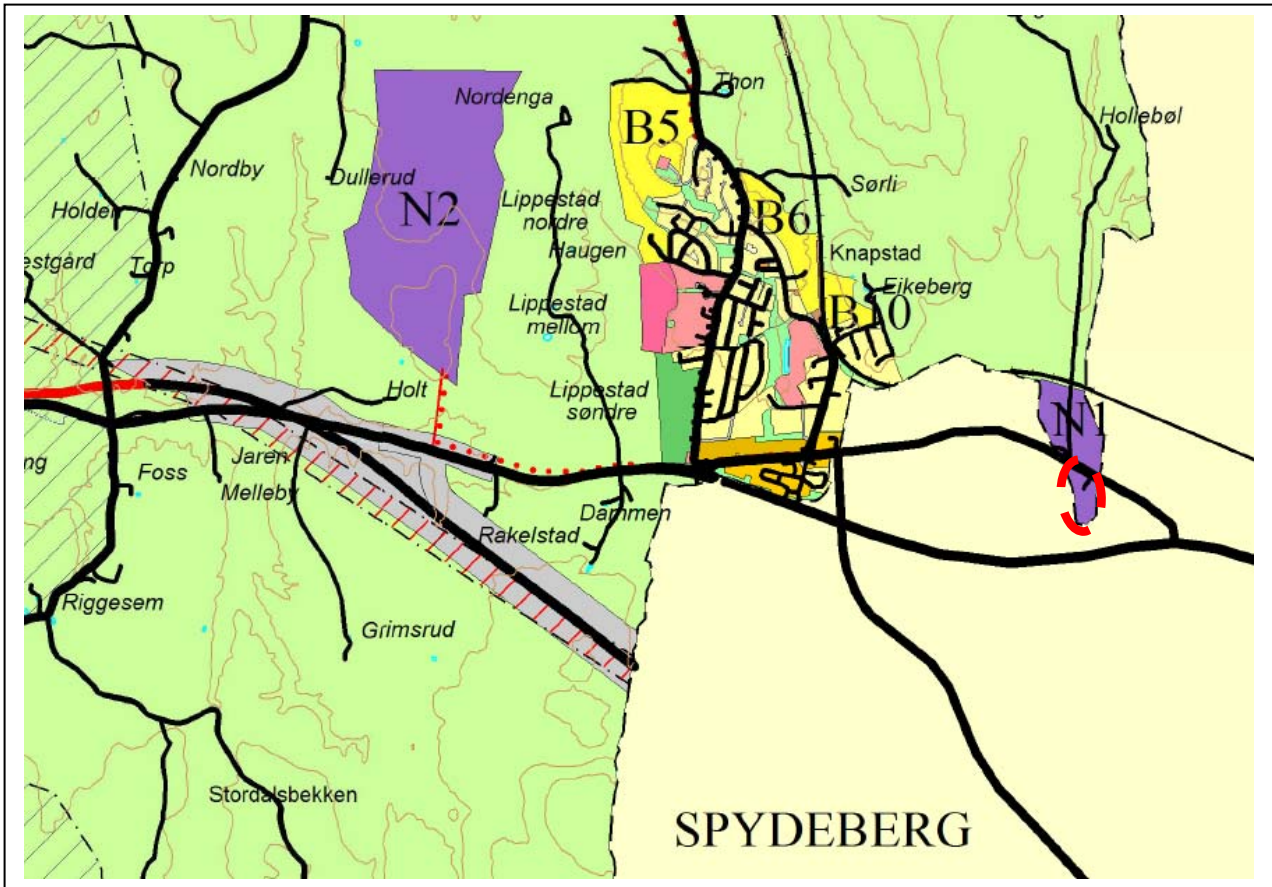
Planområdet utgjør et mindre areal beliggende inneklemt mellom tiliggende bebygde og ubebygde industri-/næringsareal. Regulering/utvikling av området til næring/industri er en videreføring av dagens regulering, og vil ha begrensede konsekvenser for miljø og samfunn. Planarbeidet anses ikke å omfatte tiltak som skal konsekvensutredes etter forskrift om konsekvensutredning §2 eller vurderes etter forskriften §3 dersom de faller inn under ett eller flere kriterier i §4.

Med vennlig hilsen

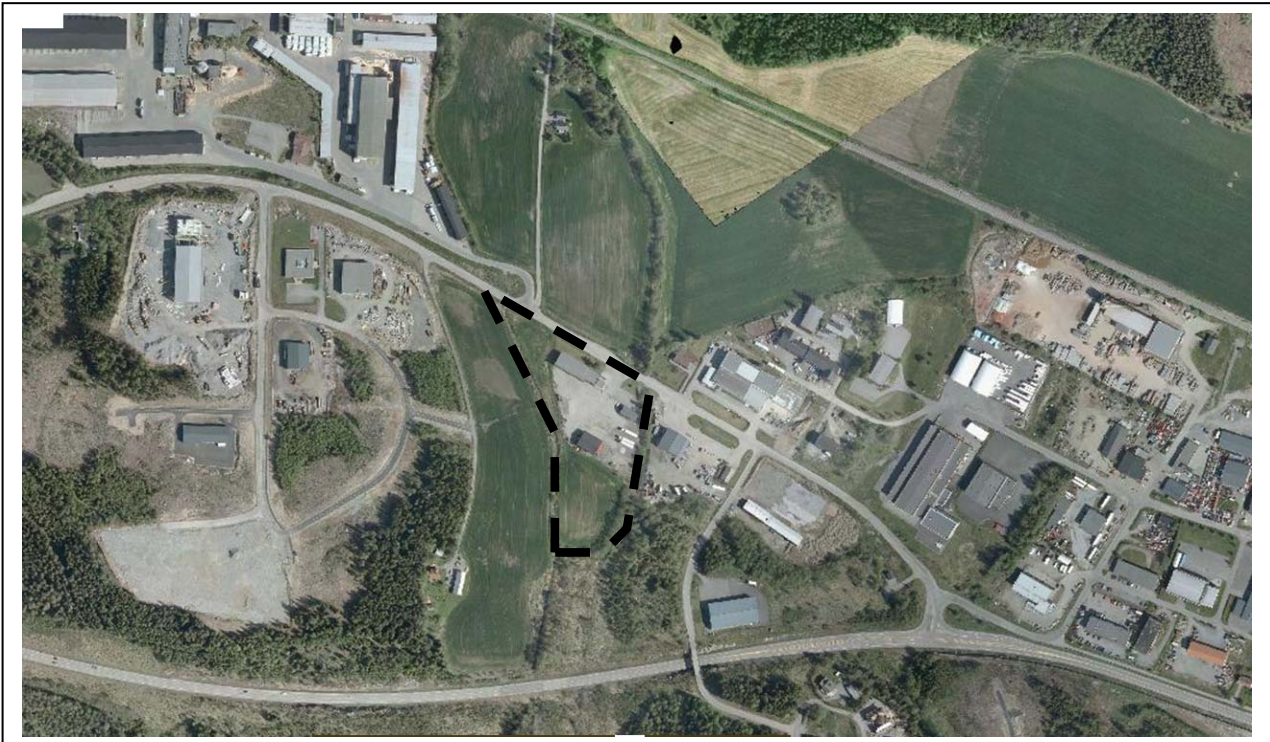
Rune A. Slaastad  
Enerhaugen Arkitektkontor AS,  
r.slaastad@enerhaugen.com

- Vedlegg :           1. Kartutsnitt gjeldende kommuneplan, 2011 -2022  
                          2. Flyfoto avgrensning av planområdet  
                          3. Kartskisse – planavgrensning  
                          4. Vedtak hovedutvalget  
                          5. Reguleringsplan – Hollebøltangen næringspark  
                          6. Reguleringsplan – Myrer Skog næringsområde  
                          7. Reguleringsplan – Løvestad Syd industriområde

1. Kartutsnitt gjeldende kommuneplan 2011-2022

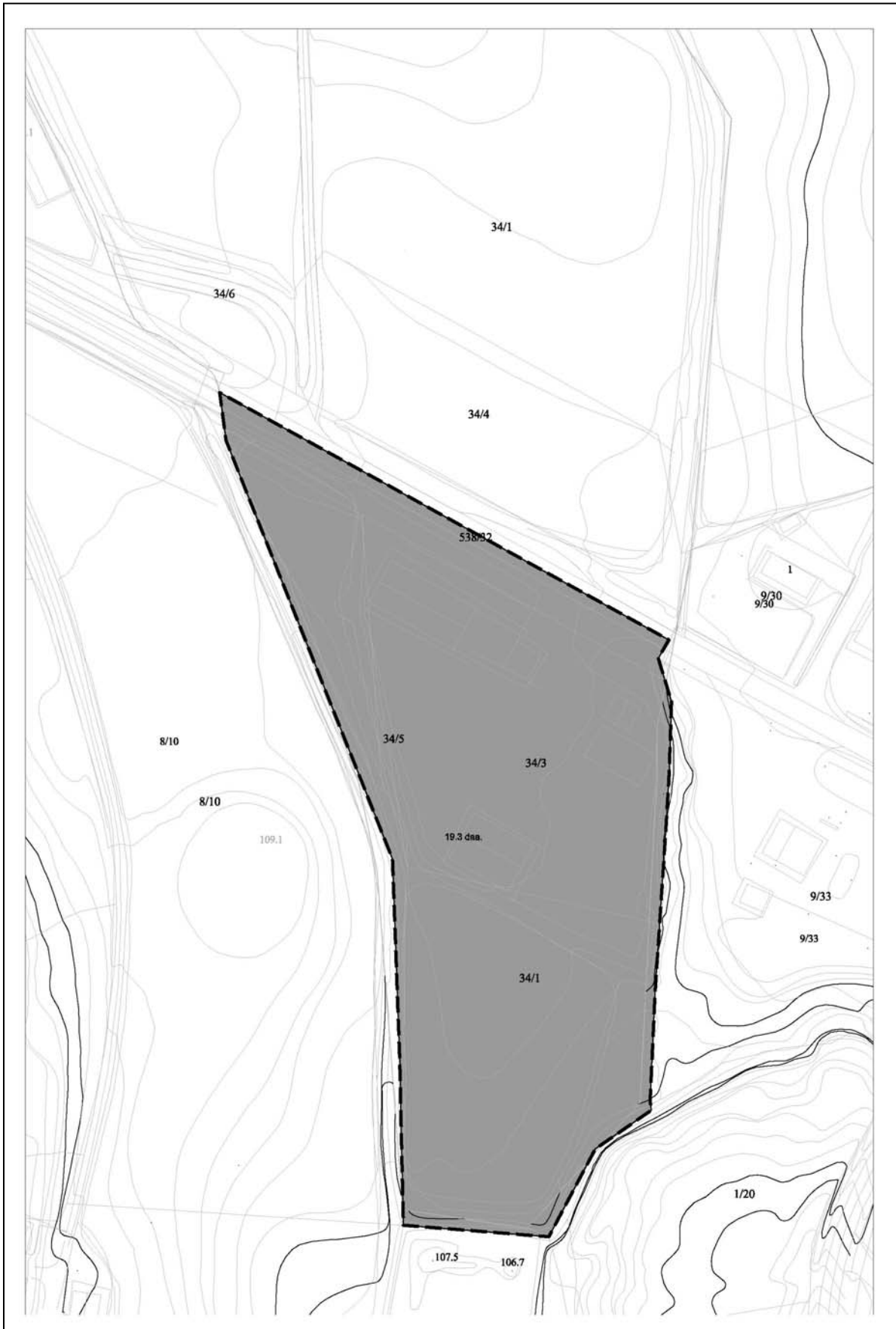


2. Flyfoto - avgrensning av planområdet





### 3. Avgresning av planområdet



4. Vedtak – Hovedutvalg for plan og utvikling 24.01.2012, sak 12/2

Enerhaugen Arkitektkontor AS  
Postboks 6645, Rodeløkka  
0502 Oslo



Vår ref.:  
12/13-12/576/HLU

Deres ref.:

Arkivkode:  
/L12//

Dato:  
27.01.2012

**MELDING OM VEDTAK  
OPPSTART DETALJREGULERING, HOLLEBØLTANGEN, SØNDRE DEL**

Hovedutvalg for plan og utvikling behandlet i møte 24.01.2012 sak 12/2. Følgende vedtak ble fattet:

- 1 Ihht plan- og bygningslovens § 12-8 er Hobøl kommune positive til at det iverksettes oppstart av detaljregulering for Hollebøltangen, søndre del.
- 2 Detaljplanen bør utarbeides i samsvar med øvrige reguleringsplaner i området, og på en slik måte at omkringliggende planbestemte føringer hensyntas. Dette for å sikre helhetlig utnyttelse av området, på begge sider av kommunegrensen.
- 3 Det forutsettes av kommuneplanens arealdel legges til grunn for detaljreguleringen.
- 4 Planutvalget mener, på bakgrunn av områdets nåværende regulering og kommuneplanens arealdel, at oppstart kan varsles uten planprogram.

Med hilsen  
  
Lise Mørk  
Adm.ktr

Postadresse:  
Kommunchuset  
1827 HOBØL  
E-mail: [post@hobol.kommune.no](mailto:post@hobol.kommune.no)

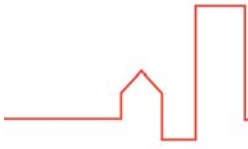
Telefon: 69 92 44 00  
Telefax: 69 92 44 01

Org.nr.: 964947449 mva  
Bank: 1064.07.03100  
Post: 0806 53 46606

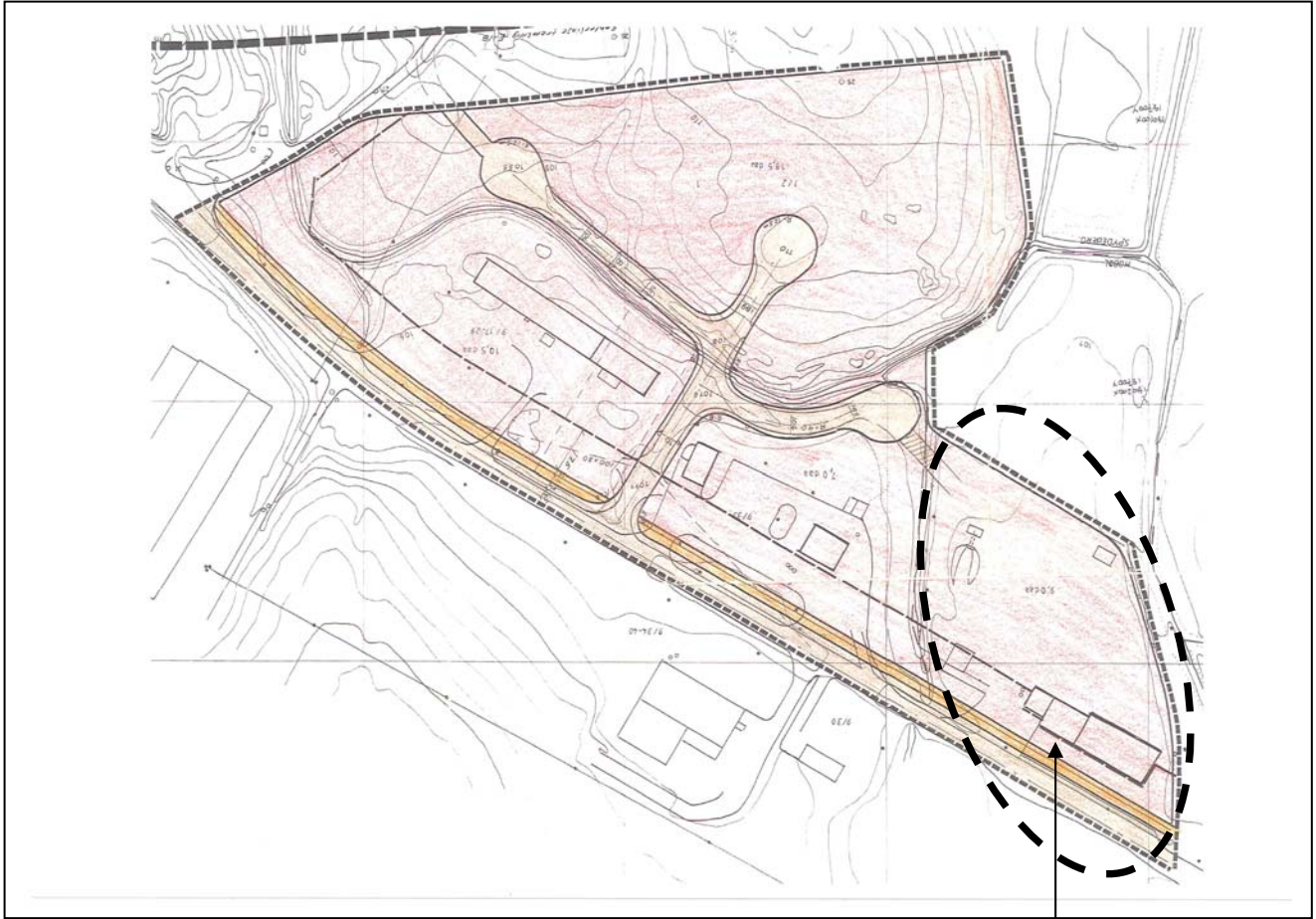


6. Reguleringsplan – Myrer Skog 04.11.2004



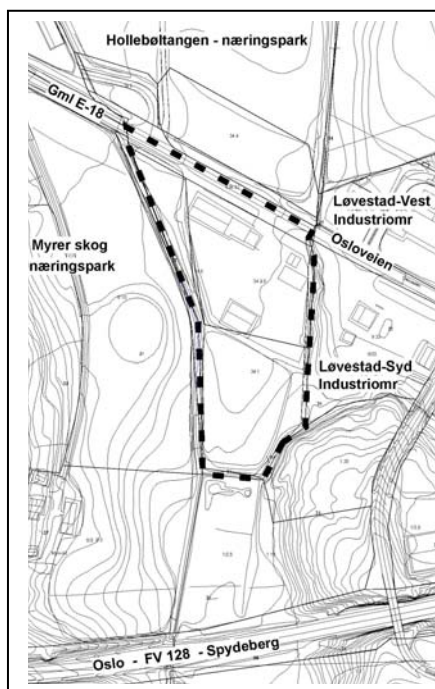


7. Reguleringsplan – Løvestad syd 30.10.1981



Berørt del av gjeldende regulering

## VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR HOLLEBØLTANGEN-SØNDRE, jfr pbl. §12-8



Planområdet omfatter Spydeberg vegstasjon (34/3 og et mindre jordbruksareal (del av 34/1), beliggende syd for Osloveien i Hobøl kommune.

Området er i dag regulert til industri/næring, og er i kommuneplan avsatt som del av næringsområde N1.

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for en helhetlig industri-/næringsutvikling, sammenføyning av eiendommene samt sikre atkomst via eksisterende avkjørsel for Spydeberg vegstasjon.

Planarbeidet er en videreføring av dagens

regulering, og anses ikke å omfatte tiltak som krever konsekvensutredning. Uttalelser/merknader til saken rettes til: Enerhaugen Arkitektkontor AS, pb.6645 Rodeløkka, 0502 Oslo, ved Rune Slaastad (tlf. 22 80 63 81) **innen. 15. mars 2012.**

