

# Referat fra oppstartsmøte

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |              |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|
| PlanID:                         | 311820250005                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |              |
| Planens navn:                   | Detaljregulering av Eikebergåsen - gbnr. 401/4 og 401/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |
| Plantype:                       | Detaljregulering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |              |
| Møtedato:                       | 21. Mai 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Sted: | Askim rådhus |
| Plankonsulent:                  | Martin F. Andersen (SH Prosjekt AS)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |              |
| Forslagsstiller:                | Jørn Tore Måleng (Eikebergåsen Utvikling AS)                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |              |
| Saksbehandler:                  | Waldemar Holst (IØK)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |              |
| Andre deltakere:                | Mari Dalhus (andresaksbehandler IØK)<br>Kristian Larsen (plansjef IØK)<br>Stian S. Holmen (SH Prosjekt AS)                                                                                                                                                                                                                                             |       |              |
| Planinitiativets kjerneinnhold: | Få til en god boligutvikling som ikke går på bekostning av viktige verdier i området. Planprosessen må avdekke hvilke verdier som er viktige og bevare. Boligutbyggingen må ha en høy utnyttelse i de utbygde arealene samt minimere mengden areal som avsettes til infrastruktur.                                                                     |       |              |
| Gjeldende planer                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |              |
| Kommuneplanens arealdel:        | <a href="#">Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune</a>                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |              |
| PlanID                          | 3118_3014202101                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |              |
| Formål:                         | Boligbebyggelse, fremtidig.<br>LNF, nåværende.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |              |
| Hensynssone:                    | Flomfare H320<br>Hensyn grønnstruktur H540_1                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |              |
| Bestemmelser:                   | <a href="#">Se kommuneplanens arealdels bestemmelser</a><br><br>Kravene i kommuneplanens arealdel (KPA) må gjenspeiles i bindende plankart og bestemmelser i detaljreguleringen.<br><br>Spesielt sentralt står § 4.8 Rekkefølgekrav bokstav g), hvor det stilles krav til typologi, antall boenheter og at utbygging ikke kan åpne for før etter 2034. |       |              |
| Kommunedelplan:                 | Ingen gjeldende kommunedelplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |              |
| Områdereguleringsplan:          | Ingen gjeldende områdereguleringsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |              |
| Reguleringsplan:                | Området er ikke regulert per i dag.<br><br>Planområdet grenser til to pågående plansaker: <ul style="list-style-type: none"><li>- PlanID 31182025000 - Detaljreguleringsplan for Miljøpark Indre Østfold gbnr 401/4 og 401/1 (planoppstart forventes varslet før sommeren)</li></ul>                                                                   |       |              |

- PlanID 311820240009 - Detaljreguleringsplan for Tronstad boligområde i Spydeberg - Gbnr 401/2 m.fl (oppstart varslet)

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fylkesplan:                      | <a href="#">Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050</a>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Statlige planretningslinjer:     | <a href="#">Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)</a><br><a href="#">Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet (2024)</a><br><a href="#">Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)</a><br><a href="#">Riskpolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)</a> |
| Annet planarbeid/<br>temaplaner: | Kommunedelplan for Vann og avløp 2023-2034<br><a href="#">Informasjon om planoversikt (framsikt.net)</a>                                                                                                                                                                                                         |
| Arealstrategier:                 | Arealstrategier i <a href="#">kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier 2021-2032</a> er gjeldende for arealforvaltning i kommunen.                                                                                                                                                                         |

#### **De mest aktuelle arealstrategiene for dette planarbeidet:**

2. Grønnstrukturen i tilknytning til bebyggelsen, og de store sammenhengende naturområdene med bekker, elver og vann skal sikres og gjøres godt tilgjengelig.
3. Tilrettelegge for friluftsmuligheter for alle. Kommunen skal ta vare på og utvikle friluftsområder, slik at befolkningen kan drive et aktivt og variert friluftsliv.
4. Vi skal ha rene vassdrag og sikre godt drikkevann
5. Opprettholde naturmangfold.
6. Det skal planlegges for å minimere skader forårsaket av klimaendringer. Naturbaserte og flerfunksjonelle overvannsløsninger skal foretrekkes.
7. For å styrke sosial bærekraft og skape attraktive bostedsområder skal det legges til rette for varierte boligtyper for ulike aldersgrupper og livssituasjoner, steder og prisklasser.
  - Vi skal satse på varierte boligtyper, også i sentrum, egnet for barnefamilier, unge voksne og førstegangsetablerere for å øke attraktiviteten og legge til rette for økt tilflytning.
  - Vi skal ha tilstrekkelig tilgang på boliger egnet for eldre.
8. I alle boligprosjekter skal det sikres høy boligkvalitet, med vekt på god takhøyde, gode lyd- og lysforhold og god planløsning.
9. Vi skal satse på grønn mobilitet for å bidra til å redusere klimautslipp og økt stedsattraktivitet, herunder bygging av gang- og sykkelveier og bedret busstilbud mellom tettstedene og på pendlerrutene ut av kommunen.
16. Lokale særpreg, som kulturminner og kulturmiljø skal ivaretas og brukes i by- og stedsutviklingen for å styrke identitet, tilhørighet og attraktivitet.
17. Universell utforming er nødvendig for noen, men nyttig for mange. Vi skal legge til rette for et inkluderende samfunn, og systematisk arbeide for å tilpasse det offentlige rom og funksjoner.

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | 18. Vi skal sikre tilstrekkelig areal for framtidig kommunal tjenesteyting.                                                                                                                                                                                                                                           |
|                            | Disse redegjøres for i planbeskrivelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Aktuelle politiske vedtak: | Vedtak i Kommunestyret 06.02.2024, sak 009/24 - Kommuneplanens arealdel 2024-2035. Endelig behandling etter høring og offentlig ettersyn.                                                                                                                                                                             |
|                            | Punkt 3. "Felt ABA5 Bjabergveien (innspill 022) tas i samråd med tiltakshaver ut av forslag til kommuneplanens arealdel, og innsigelsene til arealet anses som imøtekommet. Kommunen vil drøfte alternative planprosesser med tiltakshaver, med sikte på å finne løsning for etablering av miljøpark i Indre Østfold" |
|                            | Ikke direkte berørt av vedtaket, men underbygger det ved felles avkjøring fra fylkesveien.                                                                                                                                                                                                                            |

#### Temaer som ble drøftet:

|                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Hvordan skal det tilrettelegges for samarbeid medvirkning og samfunnssikkerhet                                                                            | <p>Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid. Medvirkningsmøte bør holdes i forbindelse med varsel om oppstart.</p> <p>Særskilte interesser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Barnehagen som bruker friluftsområdet.</li> <li>- Eventuelt andre friluftsjakter/organisasjoner.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| b) Om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger | <p><b>Forslagsstillers konklusjon</b></p> <p>Det er vurdert at reguleringsplanarbeidet utløser krav om konsekvensutredning, men ikke planprogram eller melding, jf. forskrift om konsekvensutredning § 8.</p> <p>Tiltaket er vurdert til å falle inn under vedlegg II punkt 10 bokstav b) om utviklingsprosjekter i by og tettstedsområder, som er et tiltak som krever nærmere vurdering etter forskriftens § 10. På bakgrunn av tiltakets omfang og størrelse, vurderes reguleringsarbeidet å utløse krav om konsekvensutredning.</p> <p>For å ivareta kravene er det vurdert å gjennomføre konsekvensutredninger for utvalgte relevante tema som naturmangfold og økosystemtjenester i tråd med Miljødirektoratets veileder M-1914. Videre skal planforslaget beskrive konsekvenser for relevante tema som rekreasjonsinteresser, trafikkforhold, ROS-analyse, støy, fjernvirkninger og overvannsløsninger samt ev. interessekonflikter.</p> |

---

### Planenhetens vurdering

Vi viser til [vurdering av konsekvensutredning ved detaljreguleringsplan for Tronstad](#). Vi støtter oss til forslagsstillers vurdering og viser til punktene under som er aktuelle temaer i konsekvensutredningen.

Planenheter foreslår at det skal utarbeides en konsekvensutredning etter Miljødirektoratets håndbok M-1941 og Forskrift om konsekvensutredninger § 21 - og at følgende temaer skal inngå i konsekvensutredningen:

- Naturmangfold
- Vannmiljø (dersom bekker berøres)
- Friluftsliv
- Landskap (raviner) (dersom raviner berøres)
- Klimagassutslipp (har grunn til å tro at over 2 000 tonn co2 ekv)
- Transportbehov (trafikk og mobilitet), energiforbruk og energiløsninger
- beredskap og ulykkesrisiko hvis faresoner berøres
- barn og unges oppvekstvilkår

Forslagstiller viser til hva som står i veileder til KU om hva som er reelle alternativer. Foreslår følgende temaer:

- naturmangfold og økosystemtjenester

Endelig temaer for KU fastsettes i etterkant av oppstartsmøte.

Konklusjonen av KU må inn i planinitiativet til det sendes ut ved oppstart.

### Etterskrift

*Kommunen viser til at «I planer og tiltak der det ikke fins relevante og realistiske alternativer er det kun planen eller tiltaket som konsekvensutredes og vurderes opp mot nullalternativet.» jf. Håndbok om konsekvensutredning av klima og miljø - M-1941 under Plan- og utredningsprogram Pkt 1.1.2.*

*Mangel på reelle alternativer for utbygging er altså ikke førende for hvilke temaer som skal inngå i KUen.*

*Kommunen mener at det er aktuelt å gjøre konsekvensutredning av følgende alternativer:*

- Nullalternativet – Det skjer ingen utbygging og området forblir skog.
  - Alternativ 1 – Boligområder på Eikebergåsen og Tronstad bygges ut med felles avkjøring fra fylkesveien.
  - Alternativ 2 – Boligområder på Eikebergåsen og Tronstad bygges ut men avkjøring fra fylkesveien er ikke mulig og det må legges en alternativ adkomst.
-

*Hensikten med KU er for øvrig ikke å se på alternativer, men «(...) å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres. Det sentrale er at beslutninger om arealbruk skal bygge på et opplyst og kunnskapsbasert grunnlag, som igjen skal ha vært gjenstand for åpne, inkluderende og demokratiske prosesser.» jf. [Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven](#)*

*Ny vurdering av hvert enkelt tema:*

- *Naturmangfold og økosystemtjenester – må være med, ref. forslagsstillers vurdering. Helt vesentlig med tanke på at området i dag er skog.*
- *Vannmiljø - dersom planen berører bekker og vassdrag må temaet tas med.*
- *Friluftsliv – har vesentlig virkning på registrerte friluftsområder, som er inngrepsfritt i dag i nærhet til store boligområder.*
- *Landskap (raviner) - dersom utbygging berører raviner må temaet tas med.*
- *Klimagassutslipp – det er grunn til å tro at planen vil tilsvare over 2 000 tonn co2 ekv i økte klimagassutslipp.*
- *Transportbehov, trafiksikkerhet og mobilitet. Både for kjørende og myke trafikanter – svært sentral for beslutningsgrunnlaget.*
- *beredskap og ulykkesrisiko - hvis faresoner berøres, med tanke på naturfare flom- og rasfare. Relevant dersom faresoner berøres. Adkomst via fylkesveien vil berøre både faresone for flom og aktsomhetssone for kvikkleireskred.*
- *barn og unges oppvekstvilkår -*

|                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| c) Om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene | <p>Andre utredninger/analyser/rapporter som må utarbeides</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ROS-analyse</li> <li>• Overvannsrapport (må vurderes helhetlig for de to/tre planområdene i nærområdet – Miljøpark Indre Østfold og Tronstad)</li> <li>• Helhetlig flomrapport / flomsonekartlegging og håndtering av flom langs bekker i/ved området.</li> <li>• Helhetlig trafikkanalyse for den aktuelle planen og tilgrensende pågående planer (Miljøpark og Tronstad)</li> <li>• Veitegninger og dokumentasjon på parkeringskrav.</li> <li>• Illustrasjonsplan/utomhusplan med ny bebyggelse og tiltak, adkomst, dokumentasjon og arealregnskap for uteoppholdsareal og lekeplasser som utformes i tråd med kvalitetskravene i bestemmelsene</li> <li>• Støyfaglig utredning for nye og eksisterende bebyggelse, ihht. T1442/2021</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- 
- Sol/skyggeanalyse for eksisterende og ny bebyggelse, uteoppholdsarealer og lekeplasser/møteplasser
  - Landskapsanalyse som viser naturelementer, koller, enkelttrær og grønnstruktur som bør bevares, bekker og bygde omgivelser og andre viktige naturelementer
  - Oppriss og snitt som viser ny bebyggelse og påvirkning /tilpasning til omgivelsene
  - Perspektiver (3D-visualiseringer) fra bakkeplan og 3Dmodell som viser nær- og fjernvirkning
  - VAO-plan leveres med landskapsplan/utomhusplan.
  - Vurdering av områdestabilitet, geotekniske forhold og sikkerhet mot kvikkleireskred.
  - Naturtypekartlegging

Se nedenfor under overskriften **Særskilte tema som må avklares.**

Alle utredninger utarbeides av forslagsstiller gjennom hele planprosessen. Se også temaer nedenfor.

---

|                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| d) Om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15 | <p>Ikke aktuelt med tanke på at utbygging kan utgangspunktet starte tidligst i 2035.</p> <p><b>Etterskrift til rekkefølgekravet om at utbygging ikke kan åpnes for før etter 2034.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I møtet ble det stilt spørsmål ved hvorvidt et årstall er et korrekt virkemiddel for å sikre en bærekraftig og behovsstyrt utvikling. Utbyggingstakten for Eikebergåsen må ses i sammenheng med utbyggingstakten av Tronstad.</li> <li>• Vedrørende opparbeidelse av infrastruktur er man omforent med kommunen om at rekkefølgebestemmelsen i KPA kun omhandler boligbebyggelse, og ikke opparbeidelse av infrastruktur.</li> </ul> |
| e) Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet                                                     | <p>Kommunen leverer kart, nabolister etc. etter bestilling. Kommunen leverer innspill til kart og bestemmelser etter at foreløpig plandokumenter er oversendt. Dersom det er behov for kontakt med overordnede myndigheter tar kommunen ansvar for dette.</p> <p><i>OBS!</i> Kommunen har ikke kapasitet til å gjøre endringer i plankartet, nye utredninger etc. etter off. ettersyn. Forslagsstiller må påta seg dette.</p>                                                                                                                                                                                                                                            |
| f) Om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen                              | <p>Tas etter behov. Enhet plan anbefaler at det avholdes jevnlig dialogmøter og kontakt underveis i planprosessen. Spesielt er det hensiktsmessig med et kart og bestemmelsesmøte i forkant av innsendelse av komplett planforslag.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

---

|                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                    | Til informasjon vil slike underveismøter faktureres i tråd med gebyrregulativet 2-2-1.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| g) Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet                                      | Varsel om oppstart: Varsling innen sommeren 2025.<br><br>Tentativt møte rundt september for gjennom av innspill ved varsel av oppstart.<br><br>Planforslag utarbeides fortløpende i etterkant av møtet.                                                                                                                                                           |
| h) Hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen                                   | Plankonsulent: Martin F. Andersen (SH Prosjekt AS)<br>Forslagsstiller: Jørn Tore Måleng (Eikebergåsen Utvikling AS)<br>Kommunen: Indre Østfold kommune v/ Waldemar Holst                                                                                                                                                                                          |
| i) Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd | Ikke aktuelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl § 12-3 fjerde ledd er oppfylt              | Kommunen vurderer at plankonsulenten tilfredsstiller kravet til fagkyndighet jf. pbl § 12-3 fjerde ledd.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum                                   | Det kan være aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Dokumenter                                                                                         | Vi gjør oppmerksom på at alle dokumenter som skal offentliggjøres må tilfredsstille krav til universell utforming av dokumenter. Dette gjelder også rapporter og utredninger. Dette beskrives nærmere her:<br><a href="https://www.iktorkide.no/tjenester/kravliste-universell-utforming/">https://www.iktorkide.no/tjenester/kravliste-universell-utforming/</a> |
| Mal til planbeskrivelse                                                                            | Kommunen har utarbeidet mal til planbeskrivelse. Denne kan hentes her: <a href="#">Planforslag og planendring - Indre Østfold kommune</a>                                                                                                                                                                                                                         |

## OPPSTARTSVARSEL

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Før varsling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Forslag til tekst til annonse og varslingsbrev samt planavgrensning sendes saksbehandler før kunngjøring for godkjenning.</li> <li>Når planavgrensning og tekst til annonse og brev er godkjent sender saksbehandler adresseliste til plankonsulent.</li> <li>Planavgrensningen må sendes kommunen på SOSI-fil før planoppstart kan varsles, slik at karttjenesten på nett kan oppdateres.</li> <li>Enhet plan sender varslingsliste og liste over off. myndigheter til plankonsulent, når varslingsdokumenter og sosi-fil er kontrollert og godkjent.</li> </ul> |
| Krav til varsling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

- Varselet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven § 12-8 skal ha vedlagt planinitiativet med vedlegg og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse om hvor det er tilgjengelig.
- Forslagsstiller annonserer i minst én avis – Smaalenenes Avis
- Forslagsstiller opplyser om hvilken dato kunngjøring vil skje.
- Elektronisk kunngjøring skjer på kommunens hjemmesider. Saksbehandler organiserer elektronisk varsling med kommunens enhet for kommunikasjon.
- Innholdet i varsling må følge [reguleringsplanveilederen pkt. 3.3.3.2 og 3.3.3.3](#)
- Varslingsbrevet skal opplyse om hvordan innspill svares ut i planarbeidet
- Oppheving av eksisterende plan/deler av plan
- 

---

#### Etter varsling

---

- Kopi av varselet sendes saksbehandler.
  - Alle innsendte innspill skal oversendes saksbehandler i sin originale form når varslingsfristen utløper.
  - En oppsummering av innsendte innspill med forslagsstillerens kommentar leveres sammen med planforslag.
- 

#### Særskilte tema som må avklares

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planavgrensning:     | Omfatter formålet B0-7 i KPA, med buffer mot deponiet i vest til eiendomsgrensen og mulighet for adkomst fra Fv. 128 nordvest for B0-7. Kommunegrenser er generelle, så nøyaktige grenser i planen må vurderes nærmere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Eiendomsgrenser:     | <p>Det fremgår av matrikkelkartet at enkelte grenser er svært unøyaktige og det er behov for oppmåling. Grensenøyaktighet er registrert stedvis så dårlig som 2-5 meter, som vil si at det kan være mer. Det må bestilles oppmåling, og vi anbefaler at dette gjøres så tidlig i prosessen som mulig og senest innen plankart utarbeides.</p> <p>Oppmåling bestilles gjennom enhet geodata i kommunen;<br/> <a href="mailto:geodata@io.kommune.no">geodata@io.kommune.no</a></p> <p>Dersom planen forutsetter samtykke fra andre grunneiere for å realiseres ber planenheten om at slike privatrettslige forhold ryddes opp før planen sendes til 1. gangsbehandling.</p> |
| Planlagt bebyggelse: | <p><b>Planinitiativet</b></p> <p>Ønskes bebyggelse mellom 1 og 3 etasjer, med byggehøyder opp mot 15m og utnyttelsesgrad mellom 30 og 45% BYA. Det ønskes varierte takformer i de enkelte byggeområdene. Det ønskes vurdering om mulighet for blokkbebyggelse.</p> <p><b>Boliger</b></p> <p>Enhet plan mener det er viktig å gjøre en landskapsanalyse som ser på hvor bebyggelse bør ligge i terrenget, og hvor det er fint å bevare. Denne må utarbeides tidlig i prosessen slik at man forebygger ekstra runder med omprosjektering senere i</p>                                                                                                                       |

---

---

prosessen. Bebyggelsen bør plasseres rundt koller og ikke bygge ned toppene.

KPA § 4.8 bokstav g) setter et veiledende antall boenheter, men det kan åpnes opp for mulighet til å øke tetthet utover dette så lenge det ikke går på bekostning grøntarealer. Det vises til innspill fra byarkitekten som viser til en tetthet på opp mot 2-3 boenheter per daa areal med boligformål.

Enhet plan ønsker ikke å åpne opp for blokkbebyggelse. Planområdet ligger utenfor sentrumskjernen av Spydeberg.

Planenheter ber om at det i reguleringsplanen lages en oversikt over:

- Antall boliger pr. daa
- Løpemeter samlevei
- Løpemeter vei pr bolig
- % grønnstruktur området total medregnet privat og felles grøntarealer
- Størrelse private hager

Tallene kan sammenlignes med erfaringstallene som byarkitekten har benyttet i sin uttalelse. Se for øvrig byarkitektens uttalelse i sin helhet.

### **Barnehage /skole**

Ved utbyggingen som er foreslått på Tronstad og Eikebergåsen er det behov for barnehageplasser. Kapasiteten per i dag er dårlig. Ta kontakt med oppvekst for å undersøke kapasitet og behov. En barnehage må bygges i en av planene og dette må vurderes i planen. Eventuelle rekkefølgebestemmelser må vurderes under planprosessen.

Det ønskes å sette av areal som kan benyttes til offentlig tjenesteformål – skole, sånn at det kan benyttes ved senere behov. Det foreslås at dette legges inn som et kombinert formål med mulighet til skole eventuelt bhg/bolig/omsorgsbolig.

### **Etterskrift**

*Kommunen ser poenget om at det kunne vært nyttig å ha satt av arealer til skoleformål som kan benyttes senere dersom det oppstår behov. Men dette ønsket har ikke vært belyst tilstrekkelig i planinitiativet og følgelig ikke vært uthørt på intern høring.*

*Dersom det er ønskelig skoleformål, må dette gjennom en intern høring. Vi ser det imidlertid sannsynlig at konklusjonen vil forbli den samme etter intern høring – at plassering av en eventuell ny skole må vurderes som en del av kommuneplanens arealdel.*

---

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | <p><i>Enhet plan er svært negative til å ta inn skoleformål i denne reguleringsplanen, både nå og ved senere planinitiativ og høringer, og vi vil vurdere og avvise reviderte planinitiativ med dette formålet. Det anbefales at skoleformål sendes som innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel, fremfor å tas inn i denne reguleringsplanen</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Estetikk:                        | <p>Det er de grønne rommene mellom husene, som avgjør kvaliteten på småhusområder. Hovedgrepet i konseptet bygger opp om en sterk grønnstruktur, der uteoppholdsarealer i stor grad er adskilt fra kjøreveier og trafikk. Dette sikrer gode oppvekstvilkår og høy bokvalitet. Det må knyttes bestemmelser til bevaring av naturelementer, naturlig fjell, enkelttrær og busker for hele planområdet. Se også punkt nedenfor.</p> <p>Jf. KPA §4.5. er estetikk, belysning og fargebruk viktig del av planarbeidet. Veilederen «Stasjonsbyens farger», eller annen relevant veileder, skal ligge til grunn for valg av farger og fastsettes i bestemmelsene. Se veileder her:<br/> <a href="https://www.io.kommune.no/tjenester/bygg-og-eiendom/byarkitekten/">https://www.io.kommune.no/tjenester/bygg-og-eiendom/byarkitekten/</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gjennomgående forbindelseslinjer | <p>Forbindelseslinjer for myke trafikanter blir spesielt viktig i arbeidet. Gang- og sykkelvei må utformes slik at det kan bli et førstevalg å velge miljøvennlig transport fremfor bil for både barn, unge og voksne. Forbindelser må være trygge og med god tilgjengelighet til sentrumsområder og holdeplasser. Det må tas høyde for at området vil få skolekrets både mot Hovin (Spydeberg sentrum) og mot Knapstad. Det må opparbeides en gjennomgående gang og sykkelvei retning nordøst som knytter seg til nettverket i planen Tronstad og videre gjennom Åsene mot Spydeberg sentrum. Nøyaktig valg av trasé må vurderes etter helhetlig trafikkanalyse. Dersom reguleringsplan for Tronstad skulle frafalle må det finnes et alternativ.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det må forventes at kommunen vil stille rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau/gs-veg for myke trafikanter internt i området som knytter seg til eksisterende holdeplasser og gang- og sykkelveinett.</li> </ul> <p>Deler av planområdet og store områder mot syd er registrert som friluftsområde på Miljødirektoratets naturbasekart. Stier i og rundt planområdet må kartlegges, og det må tilrettelegges for god tilgjengelighet til områdene som står igjen i planen. Det må tilstrebes sammenhengende grøntdrag og korridorer gjennom planområdet som sees i sammenheng med reguleringsplan for Tronstad.</p> |
| Rekkefølgekrav                   | <p>Jf. Planinitiativet ser utbygger for deg en utbygningstakt på 5-15 år.</p> <p>KPAs bestemmelser § 4.8 setter føringer for hva kommunen forventer settes inn i rekkefølgebestemmelsene. Bokstav g) setter krav til når utbygging kan skje i tid. Videre setter § 4.8</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

---

rekkefølgekrav til vei, veinett for gående og syklende, vann og avløp, energiforsyning, blågrønn infrastruktur, lekeplasser og uteoppholdsareal m.m. Avbøtende tiltak for støy må også være opparbeidet før brukstillatelse/ferdigattest jf. T1442.

Ved etappevis utbygging må utbyggingstrinnene fremgå av planen. Ved trinnvis utbygging må det tydelig fremgå hvordan rekkefølgekravene løses, og det må sikres spesielt at overvannstiltak og teknisk infrastruktur bygges ut helhetlig.

Viser for øvrig til uttalelse til planinitiativet fra enhet vann og avløp. Vi gjør spesielt oppmerksom på at Statsforvalteren ikke tillater mer påslipp av spillvann før avløpsrenseanlegget er oppgradert, evt at Indre Østfold kommune kan bekrefte mindre påslipp ved sanering av VA, samt reduksjon av fremmedvann og innlekk. Statsforvalteren anbefaler at det påføres rekkefølgekrav knyttet til påkobling.

Endelig rekkefølgekrav må vurderes nærmere i planprosessen. Aktuelle krav kan blant annet være:

- Avløp
- Barnehage
- Rekkefølgekrav til mobilitet må vurderes nærmere i planprosessen etter helhetlig trafikkanalyse og avklare med vegrådgiver i kommunen.
- Opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Spydebergveien.

---

Lekeplasser: Kvartalslek, nærlek og strøkslekeplass

Det må unngås dårlig plasserte lekeplasser og isteden integreres i bebyggelsen på en trygg og tilgjengelig måte.

I planforslaget må det dokumenteres og sikres at størrelser og kvalitetskriteriene til lekeplasser og uteoppholdsareal ivaretas, jf KPA §§ 5.2.6 og 5.2.7. Dette dokumenteres blant annet i illustrasjonsplanen.

---

Barn og unges oppvekstvilkår

Blomsterenga barnehage benytter omkringliggende skogsområder til rekreasjon. Det skal vurderes hvordan tiltaket ivaretar barns trygghet, helse og lekemuligheter, og hvordan barn og unge skal involveres videre.

Planenheten har mottatt interne merknader til planinitiativet der det påpekes at det ikke er skole- eller barnehagekapasitet i Spydeberg. Planenheten mener at forslagsstiller kan redegjøre for behovet for skoleplasser/barnehageplasser som følge av tiltaket og samlet for planen Eikebergåsen og Tronstad.

Må kartlegges behov for areal til barnehage i områdene, selv om arealet ikke er avsatt til dette i overordnet kommuneplan eller barnehagebehovsplanen.

---

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Universell utforming                | Universell utforming skal vurderes. Det skal redegjøres for hvordan universell utforming sikres både internt i planområdet og for tilstøtende eiendommer jf. KPAs bestemmelse pkt 4.15. Det skal redegjøres for eksempelvis stigningskrav, dekke, belysning, HC-parkering og lekeplasser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Atkomst / vei:                      | <p>Planen legger til rette for felles avkjøring med Miljøpark Indre østfold fra fv. 128. Endelig trasé må vurderes ut ifra trafikkanalysen. Planen varsler avgrensning sånn at avkjøringen kan bli en del av denne reguleringsplanen, dersom avkjøringen kommer i den østlige delen av aktuell strekning. Adkomstvei vil også forlenges gjennom planområdet og fungere som adkomstvei for reguleringsplan for Tronstad.</p> <p>Relevante vegtegninger og evt. veiavklaringer må godkjennes av vegrådgiver v/ <a href="mailto:espen.lystad@io.kommune.no">espen.lystad@io.kommune.no</a> før planen sendes inn til planenheten.</p>                                                                                                                       |
| Parkering                           | <p>Plassering av felles parkeringsplasser, private parkeringer og besøksparkeringer må illustreres i illustrasjonsplan/plankart og optimaliseres for å sikre mest mulig grøntstruktur.</p> <p>Se KPAs bestemmelser om permeable parkeringsflater § 4.6 som gjelder for planen.</p> <p>Parkeringskrav fremgår av KPAs §4.9</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Vann og avløp, overvannshåndtering: | <p><a href="#">Overvannsveileder for Indre Østfold kommune</a> skal legges til grunn for planarbeidet. Overvannsplan skal utarbeides som en del av reguleringsplanen. Overvannsplanen må godkjennes av vann- og avløpsavdelingen v/ <a href="mailto:synne.lomo@io.kommune.no">synne.lomo@io.kommune.no</a> før planen sendes inn til planenheten.</p> <p>Områder som benyttes til overvannshåndtering skal kartfestes i plankart ihht. <a href="#">NVEs veileder 4/2022: Rettleder for håndtering av overvann i arealplaner</a> kapittel 4.5.</p> <p>Krav til blågrønn faktor skal fastsettes i bestemmelsene til reguleringsplan jf. KPA § 4.6 bokstav e), med tilhørende retningslinjer.</p> <p>Avløp må knytte seg til pumpestasjon i Kirkeveien.</p> |
| Massehåndtering                     | Det må sikres i planen at evt. masseoverskudd gjenbrukes eller kjøres til godkjent deponi/behandlingsanlegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Karbonkonsekvens                    | <p>I kommuneplanens arealdels temakart er området kartlagt som et middels karbonrike arealer.</p> <p>Det skal gjøres en vurdering av planområdet opp mot kommunens <a href="#">kartlegging av karbonrike arealer</a> jf. KPAs bestemmelser pkt 4.12.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naturmangfold                                                 | <p>Naturmangfold i området må vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder. Se KPAs bestemmelser pkt 4.12.</p> <p>Området skal kartlegges mht. naturmangfold, både truede og fremmede arter. Trær, vegetasjon og arter i området skal kartlegges av fagkyndig på naturkartlegging.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Friluftsliv                                                   | Store deler av planområdet ligger inne som «Kartlagte og verdsatte friluftsområder». Det må kartlegges og redegjøres for friluftaktivitet i området og vurderes i hvilken grad dette kan bevares i området.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kulturlandskap                                                | Raviner må redegjøres for – se punkt for KU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kulturminner                                                  | Fylkeskommunen får saken ved oppstart og vurderer behov for registreringer og utgravninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Landskapsanalyse                                              | <p>Utarbeides av forslagsstiller.</p> <p>Landskapsanalysen må vise hvordan terrenget blir seende ut etter utbyggingen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sol-/skyggeanalyse                                            | <p>Utarbeides av forslagsstiller.</p> <p>Det må utarbeides en lesbar sol/skyggeanalyse som dokumenterer solforhold for nye tiltak og for eksisterende eiendommer. Det må illustreres eiendomsgrenser, nabobebyggelse, uteoppholdsarealer og hvor skyggen treffer på tilstøtende bebyggelse. Konsekvenser for naboer må komme tydelig frem og illustreres for flere relevante tidspunkter.</p> <p>Jf. KPA § 5.2.6.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ROS-analyse                                                   | ROS-analyse utarbeides av forslagsstiller.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Vurdering av områdestabilitet / Sikkerhet mot kvikkleireskred | <p>Området omfattes av ras- og skredfare og det må dokumenteres at områdestabilitet og sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt, jf. KPAs bestemmelser pkt 3.3.</p> <p>NVEs veileder <a href="#">1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred</a> og <a href="#">gjeldende byggeteknisk forskrift</a>.</p> <p>Alle nye naturfareutredninger for flom, skred i bratt terreng og kvikkleire skal meldes til NVE, både rapporter og faresoner. Grunnundersøkelser skal lastes opp i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) innen offentlig ettersyn, og dette skal dokumenteres av forslagsstiller. Se mer informasjon på NVEs nettsider: <a href="https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/meld-inn-naturfareutredninger/">https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/meld-inn-naturfareutredninger/</a></p> |
| Vegetasjonsskjerming                                          | Det er viktig å sikre gode og brede buffere med vegetasjon mellom boligområdet og deponi/miljøparken. Det bør lages en plan for vegetasjonen i sonen, slik at vegetasjonssammensetningen er hensiktsmessig som naturområde og buffer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | Vegetasjonsskjermingen må ha hensiktsmessig minimumsbredde som sikres i plankart fordelt på en fornuftig måte mellom de to detaljreguleringsplanene/eiendommene. Nye vegetasjonsskjermingen skal beplantes i 3 sjikt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Flom                                 | Alle nye naturfareutfredninger for flom, skred i bratt terreng og kvikkleire skal meldes til NVE, både rapporter og faresoner. Dette skal dokumenteres av forslagsstiller. Se mer informasjon på NVEs nettsider: <a href="https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/meld-inn-naturfareutredninger/">https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/meld-inn-naturfareutredninger/</a>                                                                                                                                  |
| Brann                                | Indre Østfold brann og redning IKS forutsetter at det blir sørget for fremkommelighet til byggene, samt tilstrekkelig slokkevann i henhold til gjeldende regelverk. Mer informasjon om tilrettelegging for slokkemannskap finnes i veilederen <a href="#">Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap</a> .                                                                                                                                                                                                                       |
| Avfallshåndtering                    | Ved innsendelse av komplett planforslag, eller før, må det dokumenteres at løsningen er godkjent av IØR. Det må også vurderes om krav i teknisk forskrift er oppfylt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Støyfaglig utredning                 | Utarbeides av forslagsstiller.<br><br>Det må utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer støyforhold for nye tiltak og hvordan ny situasjon påvirker eksisterende eiendommer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Privatrettslige og juridiske forhold | Dersom planen forutsetter samtykke fra andre grunneiere for å realiseres må slike privatrettslige forhold ryddes opp før planen sendes til 1. gangs behandling. Nødvendig grunnerverv fra annenmanns tomt må tydelig illustreres i planbeskrivelsen, og grunneiere må kontaktes.<br><br>Evt. oppheving av planer må fremgå av bestemmelsene og beskrives i planbeskrivelsen. Det må redegjøres for konsekvenser av å oppheve gjeldende planer. Gjør oppmerksom på at dette punktet ikke framgår av kommunens mal til planbeskrivelse. |
| Kart                                 | Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål. Skal være detaljerte i detaljregulering.<br><br>Forslagsstiller må levere oppdatert plankart, med vedtatte endringer, påført vedtaksdato etc., etter endelig vedtak.                                                                                                                                                                                     |
| 3D-modell                            | Til politisk behandling skal planforslaget modelleres i 3D og legges ut på kommunens karttjenester. Dette vil være et verktøy for beslutningstakere i politisk behandling og for medvirkningsprosessene videre. Det skal derfor leveres 3D-modell som viser det maksimale mulighetsrommet, slik at man ser tiltakets ytre omfang og beliggenhet i forhold til omliggende terreng på eiendommen. I tilfeller hvor planfremmer har                                                                                                      |

---

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p>detaljerte bygningsmodeller (fortrinnsvis på ifc-format) kan disse også leveres som et tillegg., men vil ikke bli vektlagt. Se vedlagt kravspesifikasjon.</p> <p>For spørsmål og ytterligere avklaringer, se kommunens kravspesifikasjon for 3D-modeller. Eventuelle ytterligere spørsmål om leveransen bes det tas kontakt med enhetsleder på geodata: Lindy Hansen</p> |
| Utbyggingsavtale | Nødvendig for gjennomføring av VVA-tiltak og offentlig infrastruktur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gebyr            | <p>Jf. <a href="#">gebyrliste</a> for Indre Østfold kommune - gebyrn. 2-2-2.</p> <p>Eventuelle innstillinger om avkortning av gebyr for oppstartsmøte må sendes inn skriftlig.</p> <p>Gebyr faktureres etter oppstartsmøte og ved offentlig ettersyn.</p>                                                                                                                   |

---