



Statens vegvesen

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Postboks 34

1861 TRØGSTAD

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
21/198349-8

Deres referanse:
24/2855 - 19 /
MAYGASEB

Vår dato:
21.05.2025

Uttalelse – høring – planendring etter forenklet prosess – detaljreguleringsplan for Søndre Mysen gård – planID 012520190005 – Indre Østfold kommune

Vi viser til brev av 9. mai 2025 vedlagt ovennevnte plandokumenter.

Bakgrunn

Reguleringsendringen skal redusere kjørearealer og tilpasse dem etter krav fra renovatør mfl., inkludert justering av avkjørsel sør for låven. Parselhage og lekeplass justeres etter skisseprosjektet med lekeplassen sentralt plassert som samlingspunkt. Turvegen erstattes med reguleringsbestemmelser for mer fleksibel plassering av gangvegen uten å påvirke funksjonen.

Forslagsstiller er Søndre Mysen Bolig AS med Ark Ama AS som plankonsulent.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen er vegeier med ansvar for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde riksvegene. Statens vegvesen har også et sektoransvar for trafiksikkerhet, kollektivtransport, gange, sykkel, universell utforming og for å redusere miljøbelastningen fra vegtrafikk.

Uttalelse

I forslag til bestemmelse § 3.2 om grenseverdier for støy vises det til T-1442/2021 og senere oppdateringer av denne (vår understreking). Vi mener denne henvisningen til «senere oppdateringer» vil gjøre bestemmelsen uklar om hva som faktisk vil gjelde til ulike tider.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturmottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Vi mener også bestemmelsen blir uklar når man først krever at støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk ikke skal overstige L_{den} 55 dB, samtidig som T-1442/2021 (med oppdateringer) skal gjelde.

Vi forslår å benytte samme bestemmelse som § 4.13.1 i kommuneplanens arealdel 2024–2035: «Ved regulering og søknad om tiltak skal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 legges til grunn for planleggingen. Grenseverdier i T-1442, tabell 2 skal tilfredsstilles ved søknader om tiltak.»

Avslutning

Vi har ikke flere merknader og mener endringene gjennomføres som forenklet planendring, jf. plan- og bygningsloven § 12–14 andre ledd.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS, Postboks 325, 1502 MOSS
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

26.05.2025

Vår ref:

2025/20907

Deres dato:

09.05.2025

Deres ref:

2024/2855

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Postboks 34

1861 TRØGSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593

Indre Østfold - Uttalelse til endring av detaljregulering for Søndre Mysen gård

Vi viser til brev datert 9. mai 2025 med høring av endring av detaljregulering for Søndre Mysen gård.

Bakgrunn

Det fremgår av oversendelsen at hensikten med planendringene er å gjøre justeringer av avgrensningene til parsellhage og lekeplass, at den regulerte turveien erstattes med en planbestemmelse, og redusering og tilpassing av kjørearealer.

Det er forespeilet at endringen skal gjennomføres etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd.

Reguleringsplanen ble vedtatt 29. mars 2022.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi har vurdert endringene ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Vi viser for øvrig til Statens vegvesen sin høringsuttalelse om støybestemmelsen, og støtter dette. Vi anbefaler at kommunen etterfølger dette.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune
Statens Vegvesen

Postboks 220
Postboks 1010 Nordre Ål

1702 SARPSBORG
2605 LILLEHAMMER

Emne: PlanID 012520190005 - På høring - Endring av detaljregulering for Søndre Mysen gård, gbnr 159/1 m.fl. - Forenklet prosess

Kopi: IndreØstfold Fortidsminneforening <indreostfold.fmf@gmail.com>

Til: IOK Post <post@io.kommune.no>

Sendt: 02.06.2025 22:59:40

Fra: IndreØstfold Fortidsminneforening <indreostfold.fmf@gmail.com>

Til Indre Østfold kommune,

Innspill ang Mysen Søndre: På høring - Endring av detaljregulering for Søndre Mysen gård, gbnr 159/1 m.fl - forenklet prosess:

Fortidsminneforeningen Indre Østfold har pr 09.11.2021 gitt innspill i den offentlige høringsrunden ang Mysen Søndre, og det vises til denne.

Vi har blitt gjort oppmerksomme på at det nå er endringer i planen. Saken ligger ute på kommunens postliste.

I vårt innspill i høringsrunden i 2021 påpekte vi særlig låvens betydning for gårdstunet. Låven på Mysen Søndre er blant de siste, store låvene som står igjen i Mysen sentrum. Den formidler identitet og kulturhistorie - et viktig historiefortellende element i landskapet.

Det står også et eldre uthus der tilknyttet gårdstunet. Dette er nå dessverre skilt ut og ligger derfor ikke på eiendommen som omfatter tunet.

Uthuset hører selvsagt med i et helhetlig tun! Det må derfor bestå og fremdeles få være en del av gårdstunet - ikke rives vekk.

Uthuset kan flyttes, slik at det fortsatt blir en del av tunet. Utbygger må kunne bekoste dette. Kommunen må ta ansvar for at det blir realisert.

Det er, etter vårt syn, også gjort vesentlige endringer når det gjelder den regulerte turveien som var planlagt langs delet mot øst. Denne er nå tatt vekk og bebyggelse legges kloss inntil gårdstunet på denne siden. Det vil svekke opplevelsen av gårdstunet som da blir bygget enda mer inn og ikke kan ses fra denne kanten. Slik var det ikke planlagt. Det vil også svekke det helhetlige inntrykket til gårdstunet. Det er svært uheldig.

Et gårdstun krever et noe romslig omland.

Denne løsningen ble ikke lagt fram i den offentlige høringsrunden. Det er derimot en større endring som nå kun legges fram i en forenklet prosess.

Vi vil også trekke fram at fylkeskommunen i sin tidligere høringsuttalelse til planen for Mysen Søndre påpekte at eksisterende bygninger må undersøkes nærmere. Fylket ba derfor om en kulturminnefaglig utredning av eksisterende bygningsmasse.

Det er ingen dokumenter å finne i saken som gjelder dette.

Vi antar derfor at en slik kulturminnefaglig utredning ikke er gjennomført. Det er svært beklagelig.

I Indre Østfold kommune pågår det nå et arbeid med ny kulturmiljøplan. Steder/miljøer som har stor betydning for lokalområdet må styrkes, ikke begrenses. De er viktige for historie og identitet, tilhørighet og opplevelse.

Hilsen

Fortidsminneforeningen Indre Østfold
v/Anne Kristoffersen, leder



Med hilsen

Høringsinnspill – Reguleringsplan for Søndre Mysen gård

PlanID 012520190005 – Indre Østfold kommune

Dato: 2. juni 2025

Jeg er eier av Mysen Søndre gårdstun og ønsker med dette å komme med en rekke innspill til den foreslåtte endringen av reguleringsplanen for området rundt gårdstunet.

Mysen Søndre er et sentralt kulturminne og definert som hensynssone (H570) i planforslaget. Likevel mener jeg at flere av tiltakene i planen – slik den nå foreligger – setter både kulturmiljø, trivsel og funksjonalitet i nærområdet i fare.

Mine innspill handler hovedsakelig om:

- Bevaring av viktige landskapselementer som trær og historiske bygg
- Tilgjengelighet og visuell åpenhet rundt tunet
- Trafikale utfordringer og tap av eksisterende besøkparkering
- Manglende konkrete føringer for byggehøyder og avstand til eiendomsgrense
- Risiko for privatisering og visuell barrikade mot det historiske miljøet

Gjennom fem konkrete forslag ønsker jeg å bidra til at planen balanserer behovet for utvikling med respekt for områdets historiske verdi og dets betydning for nærmiljøet.

Innspill 1 - Bevaring av trær i felt B/T og f_UTE

I felt B/T finnes flere store, etablerte trær av **ask** og **lønn**, som har betydelig verdi for både det visuelle landskapet og det lokale naturmiljøet. I tillegg står det to mindre trær (**lerk** og **lind**) i felt f_UTE, som også spiller en rolle for **biologisk mangfold**, **mikroklima** og **nabolagets estetiske kvaliteter**.

Til tross for dette inneholder planforslaget ingen konkrete bestemmelser om bevaring av disse trærne, og hele reguleringsområdet er vurdert som “lite verdifullt naturmiljø” i ROS-analysen uten nærmere kartlegging .

Dette vurderes som et mangelfullt grunnlag, ettersom trærne i seg selv – særlig ask og lønn – utgjør **elementer med høy økologisk og opplevelsesmessig verdi** i en fortettet boligstruktur.

Referanser til ROS-analyse og planhensyn:

ROS-analysen identifiserer klimaendringer og overvann som relevante temaer, og anbefaler **arealplanlegging med grønne og permeable flater** som avbøtende tiltak . Eksisterende trær kan bidra til:

- **Lokal overvannshåndtering**
- **Reduksjon av varmeøye-effekt**
- **Støv- og støyreduksjon**
- **Opplevelseskvalitet i offentlige uterom**

Manglende vurdering av eksisterende vegetasjon og trebestand i planforslaget er i strid med både ROS-funnene og overordnede miljøhensyn.

Forslag til justering av reguleringsplan og bestemmelser:

1. **Kartlegging og vurdering** av trær i B/T og f_UTE bør gjennomføres før byggesøknad, som del av detaljprosjektering.
2. **Reguleringsbestemmelsene bør oppdateres** med følgende formulering:

“Eksisterende trær i felt B/T og f_UTE skal kartlegges og vurderes for bevaring. Trær med god økologisk tilstand og landskapsmessig verdi skal, så langt mulig, **bevares og integreres** i planlagt bebyggelse og uteoppholdssoner. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvilke trær som bevares og hvilke som eventuelt må fjernes. Trær som skal bevares, skal sikres mot skade i anleggsperioden.”

3. Alternativt eller i tillegg: **Innfør hensynssone med vegetasjonsvern (H560)** for del av felt B/T der de største trærne står.

Begrunnelse

- Trærne er en **del av områdets identitet**, og bidrar til å gjøre det nye boligområdet attraktivt og variert.
- Planen kan enkelt tilpasses for å ta hensyn til disse strukturene uten at det går vesentlig ut over tomteutnyttelsen.
- Bevaring av trær er også et **konkret klimatilpasningstiltak**, slik ROS-analysen påpeker behovet for.

Innspill 2 - Uthuset som en del av et klassisk Østfoldstun

Søndre Mysen gård er oppført som et klassisk firkanttun, en tradisjonell gårdsstruktur typisk for Østfold og det sørlige Østlandet. Et slikt tun består av fire bygninger plassert rundt et lukket tunrom:

- Våningshuset
- Stabburet
- Låven (nå regulert som felt B4)
- Uthuset i felt B/T

Uthuset er trolig over 100 år gammelt og har høy verdi som en del av denne helheten. Det danner den fjerde og siste flanken i tunet og gir rommet dets karakteristiske, skjermede preg.

Spesielt viktig nå som låven kan rives

Planen åpner allerede for at låven (B4) kan rives og gjenoppføres som boligblokk. Dermed er store deler av det opprinnelige tunmiljøet allerede svekket, og uthuset blir enda viktigere som det siste autentiske elementet som kan bidra til å bevare tunets historiske identitet.

Å fjerne eller overse uthuset i tillegg, vil i praksis innebære at hele den historiske tunstrukturen forsvinner – noe som er stikk i strid med intensjonen om å bevare kulturmiljøet rundt Søndre Mysen gård.

Funksjonell betydning i dag:

Utover det historiske har uthuset også praktisk og nabolagsmessig verdi:

- Det skjermer tunet og naboeiendommer fra trafikk og utbygging i felt B/T.
- Det gir en mykere overgang mellom det gamle gårdstunet og ny boligstruktur.
- Det skaper visuell ro og opplevelsesverdi både for beboere og forbipasserende.

Forslag til justering av planen:

1. At uthuset kartlegges og vurderes for bevaring som en del av gårdstunets kulturmiljø.

2. At planen åpner for én av to løsninger:

- Bevaring på dagens plassering, som best ivaretar den historiske helheten.
- Flytting noen meter inn på vår eiendom, som visuelt og funksjonelt viderefører tunets struktur – og samtidig gir bedre plass til annen planlagt utbygging.

3. At reguleringsbestemmelsene oppdateres for å sikre uthusets status som del av det bevaringsverdige tunmiljøet.

Oppsummering

Etter at låven er åpnet for riving og gjenoppføring, gjenstår få autentiske bygningselementer fra det opprinnelige Østfoldstunet. Det gjør det ekstra viktig å ta vare på det som fortsatt kan bevares.

Uthuset i B/T er et slikt element – med historisk verdi, praktisk funksjon og stor betydning for å bevare områdets identitet og karakter. Det kan enkelt integreres i planen, enten som det står eller med justert plassering, og bør derfor inngå i videre reguleringsbehandling.

Innspill 3 - Synlighet, tilgjengelighet og visuell integrasjon av det historiske gårdstunet (B3)

Gårdstunet på Søndre Mysen er vurdert som et kulturmiljø med høy bevaringsverdi, og er derfor regulert med hensynssone (H570). Tunet representerer en viktig del av den lokale kulturhistorien og landskapsidentiteten i Mysen.

Dagens planforslag gir imidlertid ingen garanti for at dette kulturmiljøet vil forbli **tilgjengelig, synlig eller visuelt integrert** i den nye boligstrukturen. Tvert imot ligger det an til omfattende fortetting langs tunets østside (felt B1), uten buffer, gangforbindelse eller føringer for avgrensning mot B3.

Risiko i gjeldende planforslag:

- Gang-/sykkelvei langs B3s østside, som fantes i tidligere forslag, er nå fjernet.
- Felt B1 ser ut til å tillates bygget tett inntil eiendomsgrensen mot tunet, noe som risikerer å **lukke** området visuelt og fysisk.
- Det er ingen regulering av **gjerder eller hekker**, som gjør det mulig at høye, tette avgrensninger (som thujahekker) bygges – noe som vil skjule kulturmiljøet og redusere hensynssonens funksjon.

Dette er ikke i tråd med intensjonen bak en hensynssone for bevaring. For at allmennheten skal kunne oppleve kulturmiljøet, og for at tunet skal fungere som en **meningsfull del** av det nye boligområdet, må det finnes både visuell og fysisk tilgjengelighet.

Forslag til justeringer i reguleringsplan og bestemmelser:

1. **Etabler gang-/sykkelvei eller grønn korridor:**
 - Langs østsiden av gårdstunet (mellom B1 og B3), som i tidligere planutkast.
 - Denne kan fungere som turvei, skolevei, grøntdrag og historisk opplevelsesakse – uten å gå inn på privat grunn.
2. **Still krav til utforming av fysisk avgrensning mellom B1 og B3:**
 - Maksimal høyde 1,2 meter.
 - Delvis åpen løsning (f.eks. stakittgjerde, historisk vegetasjon, steingard).
 - Materialvalg og uttrykk tilpasses kulturmiljøet og det historiske Østfoldtunet.
3. **Samarbeid og medvirkning:**
 - Utforming av både gangforbindelse og avgrensning skal skje i samråd med eier av Mysen Søndre (undertegnede).
 - Kostnad for tiltak bør bæres av utbygger, som del av tilpasning til vernet nabolag.
4. **Innfør reguleringsbestemmelse som sikrer synlighet:**

- F.eks.: “Tiltak innenfor felt B1 skal ikke medføre at kulturmiljøet i felt B3 skjermes fullstendig for innsyn fra allment tilgjengelige arealer. Visuell kontakt skal bevares, og vegetasjon og gjerder skal utformes i tråd med områdets historiske karakter.”

Begrunnelse:

- Hensynssoner uten synlighet og opplevelsesverdi har liten reell bevaringsfunksjon.
- Kulturmiljøet er et **fellesgode**, og det bør legges til rette for at beboere, barn og forbipasserende kan se og forstå det historiske gårdstunets betydning.
- En grønn korridor og åpen avgrensning vil også bidra til **bedre landskapstilpasning, økologisk sammenheng** og **styrket identitet** for det nye nabolaget.

Innspill 4 - Eksisterende besøkparkering – allerede under press

I dag finnes det besøkparkering både langs eiendomsgrensen til felt B/T og delvis inne på området. Denne benyttes jevnlig av besøkende til helserelatert virksomhet i området:

- Tannlege
- Legekontor
- Fysioterapeut

Det er hyppig fullt, med ulovlig parkering og dårlig oversikt som resultat. Situasjonen er sårbar allerede i dag.

Planlagt utbygging forverrer situasjonen ytterligere

Planen legger opp til:

- Fjerning av dagens besøkparkering på og ved B/T
- Økt boligmasse og innflytting, uten økning i besøkparkering
- Ingen tydelige tiltak for trafikkdemping langs vestre side av gårdstunet (B3)

Dette vil forverre dagens kaotiske parkeringstilstand og kan føre til:

- Økt ulovlig parkering på smale veier
- Trafikksikkerhetsproblemer for gående og syklende
- Negativ påvirkning på historisk miljø og nærområdet rundt gårdstunet

Ny interntrafikk mellom feltene forsterker trykket

I tillegg vil det, basert på planlagt veistruktur, oppstå betydelig interntrafikk mellom:

- B/T og B1, som har innkjøring fra Søndre Mysens vei (nord)
- B2, som har adkomst fra sørlige del av Ordfører Voldens vei

Dette legger til en ny dimensjon av trafikkbelastning, der Ordfører Voldens vei i praksis blir bindeledd for flere boenheter, ikke bare lokale.

Forslag til tiltak i reguleringsplanen

1. Beholde eller erstatte dagens besøksparkering (f.eks. innenfor B/T eller felles gjesteparkering nær helsetjenester).
2. Gjennomføre en trafikkanalyse for Ordfører Voldens vei, med vurdering av:
 - Nåværende bruk
 - Økt volum som følge av utbygging
 - Behov for fartsdempende tiltak og trafikksikring
3. Vurdere enveiskjøring eller begrenset adkomst langs vestre side av B3, for å skjerme gårdstunet.
4. Tydeliggjøre hvem som har ansvar for tiltak og oppfølging – både kommunen og tiltakshaver.

Begrunnelse

Planen tar høyde for økt boligmasse, men overser fullstendig de eksisterende behovene i området, og hvordan utbyggingen påvirker en allerede belastet parkeringssituasjon og trafikksikkerhet.

Slik planen nå foreligger, kan den skape større problemer enn den løser – og det er derfor avgjørende at tiltak knyttet til trafikk og parkering inkluderes i revidert plan og bestemmelser.

Innspill 5 - Planforslaget gir risiko for høy, tett bebyggelse nært tunet

Både i felt B1 og B/T er det tillatt med bebyggelse:

- Inntil 9 meter høy
- Inntil 3 etasjer
- Uten eksplisitte krav til minimumsavstand til eiendomsgrense

Med det vedlagte forslaget til bebyggelse, innebærer dette at det kan komme en rekke høye bygg tett mot eiendomsgrensen, og i praksis rett inntil det historiske gårdstunet.

Dette vil:

- Skape en visuell vegg mot tunet
- Redusere lysforhold og åpenhet i et område som er regulert for bevaring
- Undergrave hensynet til kulturmiljøet, som ellers er godt omtalt i planen

Forslag til justeringer og tiltak

For å sikre at planens intensjon om bevaring faktisk følges opp i praksis, foreslår jeg følgende konkrete tiltak:

1. Regulere lavere byggehøyder nær B3

At det i reguleringsbestemmelsene innarbeides en gradert byggehøyde, f.eks.:

- Maks 2 etasjer og 6,5 meter innenfor 8 meter fra eiendomsgrensen til B3
- Mulighet for høyere bygg lenger unna, dersom det skjer gradvis og visuelt skånsomt

2. Etablere gang-/sykkelforbindelse langs østsiden av B3

Dette er omtalt i et tidligere innspill, og kan i tillegg til å gi:

- Visuell avstand og grøntbelte
- Tilgjengelighet for allmennheten rundt det historiske miljøet

- Også fungere som en buffer som fysisk hindrer tett plassering av høye bygg

Begrunnelse

- Hensynssonen (H570) for bevaring mister mye av sin effekt dersom den møter høye vegger og bystruktur på alle sider
- For at gårdstunet skal kunne oppleves og ivaretas som historisk miljø, må det være luft, lys og visuell sammenheng
- Å konkretisere høyde og avstand vil være i tråd med øvrige føringer om at ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og kulturmiljøet

Som eier av Mysen Søndre og nærmeste nabo til det planlagte utbyggingsområdet, ønsker jeg med dette å bidra konstruktivt til den videre reguleringsprosessen. Jeg støtter en utvikling som ivaretar både nye behov og eksisterende kvaliteter i området. Det er min klare oppfatning at justeringene foreslått i dette dokumentet er fullt gjennomførbare – og at de vil gi et bedre sluttresultat for både utbyggere, kommune, naboer og fremtidige beboere.

Takk for muligheten til å komme med innspill til en så viktig sak for både nærmiljø og kommune. Jeg stiller meg gjerne til rådighet for videre dialog og konkretisering av forslagene, og håper kommunen ser verdien i et samarbeid som bygger på både lokal kunnskap, historisk innsikt og en felles interesse i et godt bomiljø.

Med vennlig hilsen

Michael Zetterlund

Eier, Mysen Søndre
Ordfører Voldens vei 11



Foto: Holm, A.

Østfold fylkes billedarkiv

Bilde viser gårdstunet med låve, stabbur, hovedbygning, uthus, og (nå revet) bryggerhus/gamlestua. Noen av de trær som står ved uthuset er plantet i forbindelse med deling av Mysen Søndre på 1830-tallet. Dette er østre del av område b/t



Flyfoto av Mysen Søndre fra 1950-tallet.

Indre Østfold kommune
Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Vår ref.: 2025/10371-2

Deres ref.:2024/2855

Dato: 03.06.2025

Uttalelse - gbnr. 159/1 mfl. - Søndre Mysen gård - endring av detaljregulering - Indre Østfold kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev fra Indre Østfold kommune datert 9. mai 2025. Ved en inkurie ble vår uttalelse sendt en dag etter fristen, vi beklager dette.

I forbindelse med detaljreguleringen for Søndre Mysen gård, er det søkt om endring av plankart og reguleringsbestemmelser knyttet til parsellhage, lekeplass, regulert turvei, renovasjonsanlegg og kjørearealer for detaljregulering med planID 012520190005. Endringen foreslås behandlet som forenklet planendring, i hht plan- og bygningsloven § 12-14.

Plankonsulent Ark Ama AS har utarbeidet endringsforslaget på vegne av forslagsstiller, Søndre Mysen Bolig AS.

Begrunnelsen for å vedta omsøkt endring er at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen ellers eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Forslagsstiller opplyser at endringene innebærer endringer av plankart og reguleringsbestemmelser.

Plankart

- Mindre justeringer av formålsgrenser.
- Turvei foreslås fjernet som eget formål. Turveien er i stedet sikret gjennom bestemmelsene og de mener at det tillater en linjeføring som er bedre tilpasset ny bebyggelse.
- Lekeplass og parsellhager er slått sammen til ett formål. Arealet er mer eller mindre uendret fra tidligere. Denne løsningen tillater etablering av lekeplass som et senter i parsellhagen.
- Skille mellom felt B2 og f_UTE (parsellhage og lekeplass) er justert noe.
- Skille mellom felt B1 og f_UTE er justert noe. Dette er gjort for å opprettholde arealet til f_UTE.

PLAN samfunnsplanlegging og miljø

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG

Telefon: 69 11 70 00

E-post: post@ofk.no

Internett: www.ofk.no

Org.nr.: 930580694

- Kjørearealer rundt innkjøring til området sør for låven er endret/fjernet. Disse er erstattet med regulert parkeringsplass som sikrer adkomst til felt B4 samtidig som det gir en bedre arealutnyttelse av planområdet.
- Avkjørsler og renovasjonsarealer er tilpasset renovasjonsbil.
- Renovasjonsareal f_RA2 er flyttet til nordsiden av innkjøringen til området.
- Hensynssoner for bevaring er fjernet (#1 - #3 i plankartet). Disse registrerte fornminnene er frigitt av arkeologiske myndigheter. Gårdstunet blir imidlertid værende som hensynssone.
- Innkjøring og parkeringsareal/vendehammer er justert. Dette er gjort for å bedre situasjonen for boligene langs Ordfører Voldens vei.
- Byggegrense mot Ordfører Voldens vei er justert i tråd med overnevnte endringer. Byggegrensen ligger fortsatt 5 meter unna eiendomsgrense, men den «svinger» ikke inn i feltet ettersom renovasjon er flyttet.

Følgende reguleringsbestemmelser er endret:

§ 3.3 Overvannshåndtering

§ 6.4 Overvannsanlegg

§3.7 Matjord

§3.8 Byggegrense

§3.9 Turveg (§5.2 Turveg utgår)

§ 6.2 Opparbeidelse av forbindelse for myke trafikanter

§ 4.6 Friområde lekeplass (BLK) og § 4.7 Parsellhager og selvdyrking (PH1 – 2) utgår og det er lagt inn ny bestemmelse for uteoppholdsareal.

Bestemmelse § 7.3 Parkeringsplass og § 7.4 Teknisk infrastruktur er revidert



Figur 1 Gjeldende plankart til venstre, omsøkt endring til høyre.

Hovedhensikten med omsøkt endring er å justere avgrensning av parsellhage og lekeplass, slik at disse blir tilpasset planlagt utbygging av planområdet. Endringen omfatter også å erstatte regulert turvei med egne reguleringsbestemmelser og inntegning på illustrasjonsplan, og å redusere kjørearealer innenfor planområdet med bedre tilpassing etter krav fra renovatør.

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune uttaler seg som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannmyndighet og som veieier for fylkesveier. Fylkeskommunen skal påse at det ikke gis dispensasjon i strid med nasjonale og viktige regionale hensyn.

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle, og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og fylkesplanen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside under [Regionale planer - Viken fylkeskommune](#).

Reguleringsendring etter forenklet prosess

For å kunne gjøre en endring i en allerede vedtatt detaljreguleringsplan med forenklet planprosess, må endringene være av en slik art at det faller inn under plan- og bygningsloven § 12-14, andre og tredje ledd. Av andre ledd fremgår det at kommunestyret kan delegerer myndigheten til å vedta endringer som i liten grad vil påvirke gjennomføring av planen, og ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur og friluftsområder. I tredje ledd står det at før man treffer slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte. Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses som en «forenklet reguleringsendring» av reguleringsplan. I noen grad må det være opp til et skjønn i det enkelte tilfelle hvor grensen går.

Fylkeskommunen er enig med Indre Østfold kommune i at det planlagte tiltaket ikke går utover hoveddrammene i planen, eller berører hensynet til viktige natur og friluftsområder. Fylkeskommunen mener imidlertid at det må gjøres en vurdering av tiltaket i forhold til barn og unge. Barnets beste skal være det grunnleggende hensyn i alle avgjørelser og handlinger som berører barn. Vi tror det er uheldig å blande formålene parsellhage og lekeplass.

Kommunen må vurdere hvilke tiltak som må til for å sikre at det ikke blir uryddig mellom disse gruppene. Arealer avsatt til lek er arealer som det skal lekse på, arealer avsatt til parsellhage er ikke egnet til lek og opphold. I lekearealer skal barn kan kunne røre seg fritt uten selskap av voksne.

3.1.3 Kart og stadfestet informasjon

Til både kommuneplaner og reguleringsplaner (områdereguleringer og detaljreguleringer) skal det foreligge plankart. Arealer som er viktige for barn og unge fastsettes i disse plankartene. Det kan være boligområder, barnehager, skoler, kulturanlegg, friområder,

parker, sykkelstier, gangveier, snarveier og stinett mv. Lokalisering og størrelse og forholdet mellom disse vises i plankart. De overordnede føringene i kommuneplanens arealdel følges opp i mer detaljerte reguleringsplaner.

Fylkeskommunen forutsetter at reguleringsplanen for Søndre Mysen gård oppfyller kommuneplanens krav til uteoppholdsareal.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging

Formålet med rikspolitiske retningslinjer er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling og gi kommunene et bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn.

Fylkeskommunen mener at barnas talsperson kunne vært en styrke for denne plansaken, og i plansaker ellers – på den måten vil barn og unges interesser bli bedre synliggjort.

Vannforskriften

Enhet Landbruk hadde følgende innspill: *Utbyggingen må gjøres slik at avrenning til Hæra ikke forverrer vannkvaliteten, både under utarbeidelse og når området er ferdigstilt. ...- Overvannet må håndteres på feltet og ikke øke avrenning til Hæra. Naturbaserte løsninger for å håndtere overvann bør benyttes og utnyttes som en ressurs/kvalitet.*

Forslagsstiller har utarbeidet «Redegjørelse for overvann», med vedlegg. Fylkeskommunen minner om at dersom planforslaget vil kunne påvirke måloppnåelsen må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep.

Jordvern

Planforslaget innebærer nedbygging av 11,7 dekar fulldyrket jord (14 daa totalt – 2,5 daa avsatt til parsellhager og selvdyrking). I hht. Indre Østfold kommunes jordvernstrategi skal ikke dyrka jord bygges ned. Delmål 3. sier at *“Utbyggingsformål som ligger på dyrka og dyrkbar jord innenfor gjeldende arealplaner som ikke er regulert, og som det ikke er igangsatt utbygging på, skal i ny kommuneplan vurderes tilbakeført til LNF-formål.”*

Søndre Mysen gård ble ikke vurdert i forbindelse med rulleringen av KPA og området ligger fortsatt inne som bolig. Vi viser til delmål 8, som sier: *“I alle typer plan- og byggesaker som tillater omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfylling av områder for nytt jordbruksareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar jord til jordbruksproduksjon.”*

Kommunen opplyser om at forslagsstiller har utarbeidet en matjordplan. Vi ber om at denne følges.

Konklusjon

Fylkeskommunen er enig i at den foreslåtte endringen er forenklet og at hovedgrepene i planen opprettholdes. Imidlertid er vi noe usikre på hvordan barn og unges interesser ivaretas

i denne sammenhengen. Det er viktig at deres behov bli innarbeidet og sikret i plan og fastsettes i plankartet. Vi anbefaler derfor en grundigere vurdering av barnas plass i planen for å sikre at deres interesser ikke kommer i konflikt med andre hensyn.

Vi har ingen flere merknader. Vi ber om å få oversendt vedtak i saken.

Vennlig hilsen

Christine Stene
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS