

Forslag til endring av detaljregulering for Søndre Mysen gård, gbnr 159/1 m.fl., PlanID: 012520190005

Merknadsbehandling – Sammenfatning av uttalelser ved høring av endringsforslag fra 09.05.2025 – 02.06.2025.

Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Enhet plans kommentar
1. Uttalelse fra Statens vegvesen, dato 21.05.2025		
1.1 Vurdering I bestemmelse § 3.2 om grenseverdier for støy vises det til T-1442/2021 og senere oppdateringer av denne. Vi mener denne henvisningen til senere oppdateringer vil gjøre bestemmelsen uklar om hva som faktisk vil gjelde til ulike tider. Den blir også uklar når man først krever at støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk ikke skal overstige Lden 55 dB, samtidig som T-1442/2021, med oppdateringer, skal gjelde. Foreslår i stedet å benytte samme bestemmelse som § 4.13.1 i kommuneplanens arealdel: «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.» 1.2 Avslutning Endringene kan gjennomføres som forenklet planendring, jf. pbl § 12-14 andre ledd.	1.1 Uttalelsen tas til følge. Støybestemmelsen endres til; For bebyggelse og anlegg gjelder grenseverdier i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Grenseverdier i T-1442, tabell 2 skal tilfredsstilles ved søknader om tiltak.	<i>1.1 Uttalelsen tas til følge. Støybestemmelsen endres.</i>
Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Enhet plans kommentar
2. Uttalelse fra Statsforvalteren, dato 26.05.2025		
2.1 Vurdering Vi har vurdert endringene ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på	2.1 Tas til følge - Se punkt 1.1	<i>2.1 Uttalelsen tas til følge. Støybestemmelsen endres.</i>

oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken. Viser for øvrig til Statens vegvesen sin høringsuttalelse om støybestemmelsen, og anbefaler at kommunen etterfølger dette. Viser til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.		
Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Enhet plans kommentar
3. Uttalelse fra Fortidsminneforeningen Indre Østfold, dato 02.06.2025		
3.1 Låve Vi har pr 09.11.2021 gitt innspill i den offentlige høringsrunden ang Mysen Søndre, og det vises til denne. I 2021 påpekte vi særlig låvens betydning for gårdstunet. Låven er blant de siste, store låvene som står igjen i Mysen sentrum. Den formidler identitet og kulturhistorie - et viktig historiefortellende element i landskapet. 3.2 Uthus 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	3.1 Tas til orientering. Reguleringsbestemmelsene i gjeldende plan sikrer at et eventuelt nytt bygningsvolum får samme form og størrelse, til dels også materialbruk og detaljering. 3.2 Vi har ikke kommet langt nok i prosjektering av formål B/T til å si definitivt at uthuset må flyttes eller kan bevares. I utgangspunktet er vi positive til å bevare/gjenbruke uthuset og vil ha fokus på dette i utforming av området.	3.1 3.2 <i>Uthuset er i privat eie. Kostnader ved eventuell flytting av uthuset er et privatrettslig forhold som kommunen ikke er part i.</i>

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. 3.3 Turvei 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. 3.4 Kulturminnefaglig utredning Fylkeskommunen påpekte i sin tidlige høringsuttalelse til planen for Mysen Søndre at eksisterende bygninger må undersøkes nærmere. Fylket ba derfor om en kulturminnefaglig utredning av eksisterende bygningsmasse.	Vi mener imidlertid det er urimelig å kreve at utbygger pålegges alle kostnader for eventuell flytting av (utbyggers) uthus og deretter gi dette vederlagsfritt til nabo. For øvrig medfører reguleringsendringen ingen endringer vedrørende uthuset fra gjeldende plan. 3.3 En trase for gangvei som slavisk følger eiendomsgrensen vil ikke bli benyttet. Vi mener reguleringsendringen legger opp til en langt bedre løsning som både integrerer gangveien i det nye boligfeltet, samtidig som gangveien forlenges og knyttes sammen med Helsestien og et overordnet nett av gangveier. Når det kommer til avstand mellom ny bebyggelse og gårdstunet medfører reguleringsendringen ingen endring – det er uansett plan- og bygningslovens § 29-4 som regulerer ny bebyggelses avstand til eiendomsgrense. 3.4 Det er utført en kulturminnefaglig utredning av låven i forutgående reguleringsprosess. Vedtatt reguleringsplan sikrer gårdstunet i en hensynssone og de foreslåtte endringene medfører ingen endringer fra vedtatt plan.	3.3 3.4 <i>Plandokumentene til reguleringsplanen kan sees her: arealplaner.no/012520190005 > Plandokumenter</i>
---	--	--

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.	For øvrig medfører planendringen ingen endring fra gjeldende plan.	
Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Enhet plans kommentar
4. Uttalelse fra eier av Mysen søndre gårdstun, Zetterlund, dato 02.06.2025		
4.1 Sammen drag 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. Innspillene handler om: • Bevaring av viktige landskapselementer som trær og historiske bygg • Tilgjengelighet og visuell åpenhet rundt tunet • Trafikale utfordringer og tap av eksisterende besøksparkering • Manglende konkrete føringer for byggehøyder og avstand til eiendomsgrense • Risiko for privatisering og visuell barrikade mot det historiske miljøet 4.2 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	4.1 4.2 Reguleringsendringen medfører ingen	4.1 <i>Uttalelsen tas ikke til følge. Denne saken gjelder forenklet endring av noen elementer i gjeldende detaljregulering: parsellhage, lekeplass, avkjørsler, renovasjonsarealer, hensynssoner for bevaring mv. Ønskede endringer tas ikke inn i reguleringsplanen, men kommunen forventer at utbygger og eier av tunet har god kommunikasjon og samhandling vedrørende uthuset og bestående store trær innenfor felt f_UTE.</i> 4.2

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. Planforslaget har 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.	endringer fra tidligere vedtatt plan hva gjelder eksisterende vegetasjon. Når det kommer til eksisterende trær i felt f_UTE ønsker utbygger å bevare disse da de er et verdifullt innslag i den nye parsellhagen. Eksisterende vegetasjonsrekke i felt B/T deler i realiteten formålet i to. Ettersom formålet allerede er relativt lite (3,4 daa) vil vern av trerekken gjøre feltet tilnærmet ubebyggelig, i alle fall for annet enn frittstående småhus (noe som ikke er i tråd med intensjoner i gjeldende reguleringsplan). Vi ønsker med andre ord ikke å sikre denne vegetasjonen i reguleringsendringen. Vi er imidlertid svært bevisste på kvalitetene eksisterende vegetasjon kan gi til et nytt boligområde og vil strekke oss langt i å prosjektere løsninger som tillater at vi kan bevare deler av vegetasjonen. Vi ønsker også å nevne at brorparten av eksisterende vegetasjon i området ligger innenfor gårdstunet og hensynssonen som omfatter denne (H570). Det er i realiteten kun 2 større trær og en rekke mindre trær i felt B/T som ikke omfattes av denne.	
--	---	--

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. 4.3 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:	4.3 Se for øvrig våre kommentarer til punkt 3.2. Vi ønsker nok en gang å understreke at reguleringsendringen ikke medfører	4.3 <i>Våningshuset og stabburet på tunet er registrert som meldepliktige SEFRAK-bygninger. Uthuset er ikke i SEFRAK-registeret.</i>
---	---	--

• 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.	endringer fra gjeldende plan når det kommer til denne tematikken. Låven tillates revet i gjeldende plan, men ny bebyggelse skal gjenoppføres som et volum som visuelt har slektskap og form som eksisterende låve. En eventuell låve vil med andre ord fortsatt forholde seg til gårdstunet og komplettere tunmiljøet mot sør. Vi er ikke enig med grunneier i at gjeldende plan svekker tunmiljøet mot sør - vi mener tvert imot at planforslaget på en meget god måte å sikrer tunmiljøet, samtidig som man etablerer en ny «fremtidsrettet» bruk av låvevolumet som sikrer fremtidig bevaring. Vi er i utgangspunktet positive til å bevare uthuset i en eller annen form – enten som et tilskudd til det nye boligfeltet (her kan man se for seg at uteboden flyttes noe ved behov for å tilpasses fremtidig bebyggelse i felt B/T og gis funksjon som for eksempel sykkelbod – alternativt at uthuset flyttes til parsellhagen og blir et fungerende redskapsskjul for hageutstyr) eller ved at uthuset flyttes «over nabogrensen» og slik blir en del av gårdstunet. Dette vil følges opp i videre prosjektering av boligfeltet.	
---	---	--

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. 4.4 Synlighet, tilgjengelighet og visuell integrasjon av det historiske gårdstunet (B3) Gårdstunet på Søndre Mysen er vurdert som et kulturmiljø med høy bevaringsverdi. Tunet	4.4 Her ønsker vi nok en gang å nevne at reguleringsendringen ikke medfører endringer knyttet til denne tematikken i forhold til vedtatt plan.	4.4
---	--	------------

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.	Flytting av turvegen påvirker ikke ny bebyggelses plassering i felt B1. Avstand bestemmes uansett av plan- og bygningslovens § 29-4. Felt B1 skal for øvrig utbygges med småhusbebyggelse med relativt lav utnyttelse. Vi ønsker imidlertid å flytte turvegen slik at denne kan integreres bedre i det nye boligfeltet. Vi ønsker også å understreke at «trelunden» øst for hovedhuset bevares i sin helhet og gir etterspurt buffer. Den foreslåtte utbyggingen på Søndre Mysen (se illustrasjonsplan) skaper en god visuell kontakt med kulturmiljøet. Både ved å plassere parkeringsareal sør for låven, lekeplass- og parsellhager i sørøst og småhusbebyggelse i øst. Mot nord er ny bebyggelse foreslått som punkthus med uteoppholdsarealer plassert mot gårdstunet. Vi mener at reguleringsplanen i realiteten er meget skånsom og i stor grad bidrar til å bevare opplevelsen av kulturmiljøet rundt gårdstunet. Vi mener en gangvei som følger en eiendomsgrense med flere 90 graders svinger er lite hensiktsmessig og at den vil redusere	
--	--	--

○ 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.	bruken. Vi er overbevist om at en ny trase som integreres i ny bebyggelse er en bedre løsning. Avgrensning reguleres av både Lov om Grannegjerde og plan- og bygningsloven. Vi ønsker ikke å skjerme oss fra gårdstunet eller å etablere en fysisk avgrensning. Dersom nabo har konkrete innspill til utforming til gangvei er det bare å ta kontakt. Alternativt å skrive merknad til et fremtidig nabovarsel når vi har «landet» et endelig forslag. Vi mener planforslaget ivaretar gårdstunet på en meget god måte og kan ikke se behov for ytterligere bestemmelser.	
--	---	--

• 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. 4.5 Eksisterende besøkparkering 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	4.5 Parkeringsarealet sørøst i felt B/T skal fjernes. Det er allerede etablert en stor parkeringsplass nord for felt B/T som mer enn oppveier for tapte parkeringsplasser i området. Det nye boligfeltet har egne parkeringsarealer (herunder gjesteparkering) og er i tråd med ny kommuneplan.	4.5
---	--	------------

• 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 besøkparkerings (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	Det vil ikke være interntrafikk mellom feltene. Skal man fra felt B2 til felt B3 og B/T benytter man den nye gangveien. Det forventes ikke at noen benytter bil for å kjøre en omvei til en nabo som bor 150 meter unna. Det ligger i dag omtrent 10-12 parkeringsplasser innenfor felt B/T. Disse skal fjernes. Ny parkeringsplass nord for feltet mer enn oppveier for tapet. Det anses urimelig at utbygger må løse eventuelle parkeringsproblemer for naboeiendommer. Vi kan ikke se at det er behov for å utarbeide en trafikkanalyse for Ordfører Voldens vei. Ny plan sikrer friskt i avkjørsler og tematikk knyttet til trafikk og parkering er allerede behandlet i gjeldende plan. Trafikkregulering av Ordfører Voldens vei er opp til kommunen og eventuell enveiskjøring må bestemmes av kommunen.	
--	---	--

Planen tar høyde for økt boligmasse, men overser fullstendig de eksisterende behovene i området, og hvordan utbyggingen påvirker en allerede belastet parkeringssituasjon og trafiksikkerhet. 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. 4.6 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:	4.6 Plan- og bygningsloven regulerer ny bebyggelses avstand til nabogrense. Planendringen medfører ingen endring fra tidligere vedtatt plan. Det er under punkt 4.4 redegjort for åpenhet og visuell kontakt.	4.6
--	--	------------

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 4.7 Avslutning Som eier av Mysen Søndre og nærmeste nabo til det planlagte utbyggingsområdet, ønsker jeg med dette å	Vi ønsker ikke å endre reguleringsbestemmelsene. Vi mener heller ikke at regulert småhusbebyggelse i felt B1 og B2 vil undergrave hensynet til kulturmiljøet og at reguleringsplanen i realiteten forholder seg til gårdstunet på en meget skånsom måte. Vi mener gangveien ikke vil fungere dersom den legges i eiendomsgrense med flere 90 graders «knekker» og lite rasjonell trase. Vi er overbevist om at ny løsning vil være en forbedring. Gang- og sykkelveien i gjeldende plan har heller ingen konsekvens for plassering av ny bebyggelse da dette uansett reguleres av plan- og bygningsloven.	
---	---	--

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. 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.		
Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Enhet plans kommentar
5. Uttalelse fra Østfold fylkeskommune, dato 03.06.2025		
5.1 Barn og unge Fylkeskommunen er enig med IØ kommune i at det planlagte tiltaket ikke går utover hoveddrammene i planen, eller berører hensynet til viktige natur og friluftsområder. Vi 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 lekes 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.	5.1 Vi ønsker å beholde lekeplassen og parsellhagen som et felles formål. Vi har stor tro på en løsning hvor lekearealet etableres som en sentral del av parsellhagen. Vi tror den foreslåtte løsningen vil gjøre både lekeplassen og parsellhagen mer attraktive. For brukere av parsellhagen med småbarn vil det utvilsomt være en fordel å ha et tilbud til barna når «de blir leie av å luke» som er oversiktlig og trygt. På samme måte tror vi at lekeplassen vil kunne gi et annerledes og attraktivt tilbud til barna.	5.1

5.2 Kart og stadfestet informasjon Til både kommuneplaner og reguleringsplaner 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. Vi forutsetter at reguleringsplanen for Søndre Mysen gård oppfyller kommuneplanens krav til uteoppholdsareal. 5.3 RPR for å styrke barn og unges interesser i planlegging Formålet med RPR 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. 5.4 Vannforskriften Enhet Landbruk hadde følgende innspill: Utbyggingen må gjøres slik at avrenning til Hæra ikke forverrer vannkvaliteten, både under utarbeidelse og når	5.2 Reguleringsplanen har egne bestemmelser for utomhusarealer som er mer eller mindre i tråd med den nye kommuneplanen. Vi ønsker ikke å endre bestemmelsene i gjeldende plan ytterligere. Vi mener for øvrig at reguleringsplanen for Søndre Mysen vil etablere et meget godt boligfelt med stor tilgang på gode utomhusarealer og rekreasjonsområder i nær tilknytning til planområdet. 5.3 Tas til orientering. 5.4 Dette er ivaretatt i Redegjørelse for overvann med tilhørende vedlegg. Disse er gitt juridisk	5.2 5.3 <i>Omsøkt planendring har vært på intern høring bl.a. til kommunens barnetalsperson 14.06.2024. Det ble ikke mottatt innspill eller merknader fra barnetalspersonen til endringsforslaget.</i> 5.4
---	--	--

området er ferdigstilt. ...- <i>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.</i> Forslagsstiller har utarbeidet «Redegjørelse for overvann», med vedlegg. Vi minner om at dersom planforslaget vil kunne påvirke måloppnåelsen må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep. 5.5 Jordvern Planforslaget innebærer nedbygging av 11,7 dekar fulldyrket jord (14 daa totalt – 2,5 daa avsatt til parsellhager og selvdyrking). I hht. IØ 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 oppfylning 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.	bindende effekt via reguleringsbestemmelsene. 5.5 Det er utarbeidet en matjordplan som en del av arbeidet med reguleringsendringen. Denne legger føringer for behandling og gjenbruk av jordressursene. Vi har også vært i kontakt med landbruksavdelingen i Indre Østfold kommune og vil kontakte disse før arbeidet blir igangsatt med tanke på optimal utnyttelse av matjorden.	5.5
---	--	-------------------

5.6 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.	5.6 Planendringen medfører ingen store endringer som påvirker barn og unges interesser. Det er kun plasseringen av felles lekeplass som endres. Ny plassering gir et meget godt lekeareal som også knyttes til omkringliggende turveger på en langt bedre måte enn gjeldende plan. Lekeplassens areal er fastsatt i reguleringsbestemmelsene og vil være av samme størrelse som i gjeldende plan.	5.6

ENHET PLAN 20.06.2025