
Referat fra oppstartsmøte

PlanID:	311820240010		
Planens navn:	Detaljregulering av utvidelse av Holtskogen næringsområde - del av gbnr. 838/1, 838/2, 843/1, m.fl.		
Plantype:	Detaljregulering		
Møtedato:	28.08.2024	Sted:	Askim rådhus
Plankonsulent:	Enerhaugen Arkitektkontor		
Forslagsstiller:	Holtskogen Nord AS		
Saksbehandler:	Eva Karina Johansen Riiser (IØK)		
Andre deltakere:	Kristian Larsen (plansjef, IØK) Bente Sand (saksbehandler 2, IØK) Rune Slaastad (plankonsulent) Hans Jørgen Herje (forslagsstiller) Hans Deunk (forslagsstiller) Eirik Bøe Sletten (forslagsstiller (med på Teams))		

Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel:	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035		
PlanID:	3014202101		
Formål:	<ul style="list-style-type: none">- Nåværende næringsvirksomhet- Framtidig næringsvirksomhet- Framtidig blå/grønnstruktur		
Hensynssone:	<ul style="list-style-type: none">- Faresone, Flomfare H320		
Bestemmelser:	arealplaner.no 3014202101 > Plandokumenter		

Kommunedelplan:

PlanID:	
Formål:	
Hensynssone:	
Bestemmelser:	
Områdereguleringsplan:	Holtskogen næringsområde
PlanID:	013820120002
Formål:	Hovedsakelig kombinert bebyggelse og anlegg, samt LNF
Hensynssone:	Hensynssone H_540 Hensyn Grønnstruktur
Bestemmelser:	Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan:

PlanID:	
Formål:	
Bestemmelser:	
Fylkesplan:	Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050

Statlige planretningslinjer: [Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning \(2018\)](#)

[Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging \(2014\)](#)

[Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging \(1995\)](#)

[Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag \(1994\)](#)

Annet planarbeid/ temaplaner: Temaplan for næring 2025 – 2037 er under arbeid.

Arealstrategier: Arealstrategier i [kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier 2021-2032](#) er gjeldende for arealforvaltning i kommunen.

De mest aktuelle arealstrategiene for dette planarbeidet:

1. Nullvisjon for nedbygging av matjord.
 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.
 12. Lokalisering av næring skal følge ABC-prinsippet. Lokalisering av detaljhandel skal bidra til å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljø- og helsefremmende transportvalg.
 13. Indre Østfold skal legge til rette for en betydelig arbeidsplassvekst. Gjennom bedre balanse mellom antall innbyggere og antall arbeidsplasser skal vi skape økt boattraktivitet og lavere klimagassutslipp. Det må derfor sikres store nok næringsarealer i arealplanen.
 14. Vi skal til enhver tid ha en variert arealreserve med ubebygde næringsarealer der atkomst, tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet, kraftforsyning og internettilknytning er avklart.
 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.
-

Aktuelle politiske vedtak: Ingen aktuelle politiske vedtak i denne saken på nåværende tidspunkt.

Temaer som ble drøftet:

-
- | | |
|---|--|
| a) Hvordan skal det tilrettelegges for samarbeid medvirking og samfunnsikkerhet | Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid. Samtidig høres utkast til planprogram.

I utgangspunktet er det ikke tenkt at det er behov for åpne møter/ infomøter.

Utvidelsen av Holtskogen er i tråd med KPA, og grunneiere og naboer er positive til planen. |
|---|--|
-
- | | |
|--|---|
| b) Om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger | Detaljregulering for utvidelse av Holtskogen næringsområde omfattes av § 6 pkt b og vedlegg I pkt 24 i forskrift om konsekvensutredning (01.07.2017).

Planen krever, på bakgrunn av dette både planprogram og konsekvensutredning.

Forslag til planprogram legges ut til høring samtidig med varsel om oppstart.

Se også avsnitt vedrørende vurdering rundt konsekvensutredninger i planinitiativ.

Indre Østfold kommunes kommentar til planprogrammet vedlegges referat fra oppstartsmøte. |
|--|---|
-
- | | |
|--|--|
| c) Om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene | Se nedenfor under overskriften Særskilte tema som må avklares. <ul style="list-style-type: none">• ROS-analyse• Vurdering av områdestabilitet, geotekniske forhold og sikkerhet mot kvikkleireskred. Geotekniker må avklare om det er behov for uavhengig kvalitetssikring av rapport. Rapporter må vise entydig, klar konklusjon og behov for tiltak.• Håndtering av overvann, jf. Overvannsveileder for Indre Østfold kommune og kommuneplanens bestemmelser. Leveres med landskapsplan/utomhusplan.• Sol/skyggeanalyse• Oppriss og snitt som viser ny bebyggelse og påvirkning/tilpasning til omgivelsene.• Perspektiver (3D-visualiseringer) fra bakkeplan og 3D-modell som viser nær- og fjernvirkning.• Illustrasjonsplan som viser bebyggelse og tiltak.• Eventuell lysforurensning ut fra området. |
|--|--|
-

-
- Støyfaglig utredning.
 - Kartlegging av vegetasjon og arter i området.
 - Kartlegging av grønnstruktur/turstier.
 - Massebalanse.
 - Tidligere trafikkanalyse kan oppdateres.
 - Matjordplan.
 - Karbonkonsekvens – klimagasskonsekvensene.

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	Det anses ikke hensiktsmessig.
e) Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet	<p>Kommunen leverer kart, nabolister etc. etter bestilling. Kommunen leverer innspill til bestemmelser om universell utforming.</p> <p>Dersom det er behov for kontakt med overordnede myndigheter tar kommunen ansvar for dette. (Kan bli aktuelt med dialog med statsforvalter (jf innsigelse).)</p> <p>Det kan bli aktuelt med felles befaringer.</p> <p><i>OBS!</i> Kommunen har ikke kapasitet til å gjøre endringer i plan-kartet, 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.</p> <p>For å effektivisere dialogmøtene er det ønskelig at temaer spilles inn på forhånd av dialogmøter.</p> <p>Det er ønskelig med kart- og bestemmelsesmøter i forkant av innsending av planforslag til førstegangs behandling.</p>
g) Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet	<p>Se planprogram.</p> <p>Det er et mål å levere planforslag vårparten (februar) 2025. Intensjonen er at planen blir vedtatt høst/vinter 2025.</p>

h) Hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen	Plankonsulent: Rune Slaastad Kommunen: Indre Østfold kommune v/Eva Karina Johansen Riiser
i) Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd	Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet.

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, kommunen står da for denne kontakten.
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: https://www.iktorkide.no/tjenester/kravliste-universell-utforming/
Mal til planbeskrivelse	Kommunen har utarbeidet mal til planbeskrivelse. Denne ligger på kommunens hjemmeside: https://www.io.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/reguleringsplaner/planforslag-og-planendring/

OPPSTARTSVARSEL

Før varsling	
<ul style="list-style-type: none"> • Forslag til tekst til annonse og varslingsbrev samt planavgrensning sendes saksbehandler før kunngjøring for godkjenning. • Når planavgrensning og tekst til annonse og brev er godkjent sender saksbehandler adresseliste til plankonsulent. • Planavgrensningen må sendes kommunen på SOSI-fil før planoppstart kan varsles, slik at karttjenesten på nett kan oppdateres. • Enhet plan sender varslingsliste og liste over off. myndigheter til plankonsulent, når varslingsdokumenter og sosi-fil er kontrollert og godkjent. 	
Krav til varsling	
<ul style="list-style-type: none"> • Varselet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven § 12-8 skal ha vedlagt planinitiativet 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
-

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 forslagsstillers kommentar leveres sammen med planforslag.
-

Særskilte tema som må avklares

Planavgrensning:	<p>Planavgrensningen er opptegnet i planinitiativet. Planen omfatter østre og nordre del av eksisterende næringsområde, samt deler av tilliggende skogteiger/LNF-områder i randsonen av næringsområdet mot nord og øst.</p> <p>Planområdet avgrenses i vest av hovedadkomstvei gjennom næringsområdet, og næringstomt/felt N/15, i øst mot Lippestadveien (privat gårdsvei) og i nord og nordvest mot LNF-områder.</p> <p>Planavgrensningen er i henhold til kommuneplanens arealdel.</p>
Eiendomsgrenser:	<p>Etterskrift:</p> <p>Det fremkommer av matrikelkartet at grensenøyaktigheten er dårlig (2-5m). Det kreves derfor at eiendomsgrenser oppmåles før plankart utarbeides.</p> <p>Oppmåling bestilles gjennom enhet geodata: Geodata@io.kommune.no</p>
Planlagt bebyggelse:	<p>Bebyggelsen vil domineres av større nærings-, produksjons- og logistikkbygninger, datasentre, m.v. Dette er tilsvarende det som er etablert på Holtskogen i dag.</p>
Estetikk:	<p>Det skal utformes bestemmelser som sikrer et helhetlig og ryddig preg utad.</p> <p>Det skal legges til rette for skjerming/grøntsoner. Dette må sikres i både kart og bestemmelser.</p> <p>Ved å legge til rette for blant annet skjermingssoner øker dette det estetiske inntrykket av området, som igjen øker attraktiviteten til området både utad og innad.</p> <p>Man tenker da først og fremst skjerming av området mot omkringliggende eiendommer. Det er særlig viktig å skjerme mot de</p>

	naboeiendommene med bebyggelse tett inntil planområdet. Det skal til enhver tid være skjerming mot disse.
Sentrumsutvikling og gjennomgående forbindelseslinjer	Ikke relevant.
Rekkefølgekrav	<ul style="list-style-type: none"> - Opparbeidelse av skjermingssoner/grønnstruktur - Overvannshåndtering - Infrastruktur <p>Listen er ikke nødvendigvis uttømmende. Det utelukkes ikke at det kan komme andre rekkefølgekrav i løpet av planarbeidet.</p>
Lekeplasser: Kvartalslek, nærlek og strøkslekeplass	Ikke relevant.
Barn og unges oppvekstvilkår	Turstier skal kartlegges, og ivaretas. Særlig er skogsbilveien mellom Berg og Lippestadveien i nordre del av planområdet ansett som viktig og må ivaretas.
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, og HC-parkering.
Atkomst / vei:	<p>Relevante vegtegninger og evt. veiavklaringer må godkjennes av vegrådgiver v/ espen.lystad@io.kommune.no før planen sendes inn til planenheten.</p> <p>Saksbehandler ønsker å stå som kopimottaker i denne dialogen.</p>
Parkering	Parkeringskrav fremkommer av KPAs bestemmelser § 4.9. Planområdet faller under kravene til næringsbebyggelse.

§ 4.9 Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Generelle bestemmelser:

- For nærings- og boligbebyggelse skal det settes av plass for sykler og biler iht. tabell 1 og 2 nedenfor. I overgangen mellom soner fastsettes parkering etter en konkret vurdering.
- For annen bebyggelse (skoler, barnehager, kirker, idrettsanlegg m.m.) skal parkeringskrav for sykkel og bil og krav til ladeinfrastruktur fastsettes i reguleringsplan.
- Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan.

Tabell 1: Krav til antall P-plasser for bil	Grunnlag per parkeringsplass	Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum		Kjede/rekkehusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse	Småhusbebyggelse Næring utenfor sentrumsformål
		SF2-1 SF3-1	Øvrige		
Bolig under 60 m ² BRA	Boenhet	Min. 0,2 Maks. 0,7	Min. 0,5 Maks. 1,0	Min. 1 Maks. 2	Min. 1
Bolig over 60 m ² BRA	Boenhet	Min 0,5 Maks. 1	Min. 0,7 Maks. 1,5	Min. 1,5 Maks 2,5	Min. 2
Gjesteparkering bolig	Boenhet	Min. 0,2 Maks. 0,5	Min. 0,2 Maks. 0,5	Min. 0,5	
Parkering for bildeling	Per 30 boenheter	Min. 1	Min. 1		
Næringsbebyggelse	100 m ² BRA	Min. 0,3 Maks. 0,5	Min. 0,3 Maks. 1		Maks. 2

Tabell 2: Krav til antall P-plasser for sykkel	Grunnlag per parkeringsplass	Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum		Kjede/rekkehusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse	Småhusbebyggelse Næring utenfor sentrumsformål
		SF2-1 SF3-1	Øvrige		
Bolig under 60 m ² BRA	Boenhet	Min. 2	Min. 2		Min. 2
Bolig over 60 m ² BRA	Boenhet	Min. 2,5	Min. 2,5		Min. 2,5
Gjesteparkering bolig	Boenhet	Min. 0,5	Min. 0,5		Min. 0,5
Næringsbebyggelse	100 m ² BRA	Min. 3			Min. 2

Vann og avløp, overvannshåndtering:

[Overvannsveileder for Indre Østfold kommune](#) skal legges til grunn for planarbeidet. Overvannsplan skal utarbeides som en del av reguleringsplanen. Overvannsplanen må godkjennes av vann- og avløpsavdelingen v/ synne.lomo@io.kommune.no før planen sendes inn til planenheten.

Områder som benyttes til overvannshåndtering skal kartfestes i plankart iht. [NVEs veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#) kapittel 4.5.

Krav til blågrønn faktor skal fastsettes i bestemmelsene til reguleringsplan jf. KPA § 4.6 bokstav e), med tilhørende retningslinjer.

Saksbehandler ber om å stå på kopi under dialogen med vann- og avløpsavdelingen.

Jordvern

Planen skal ikke beslaglegge dyrka mark, men den beslaglegger dyrkbar mark.

KPAs bestemmelse § 4.19 krever utarbeidelse av matjordplan som følger planprosessen for planer som medfører omdisponering av

dyrka eller dyrkbar jord.

§ 4.19 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. § 11-9 nr.8)

For planer om utbygging som medfører omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord skal det utarbeides matjordplan som følger planprosessen.

Retningslinje:

Veiledende tema for matjordplan er:

- i. Beskrivelse av matjorda i planområdet
- ii. Vurdering av mottaksområder
- iii. Beskrivelse av mottaksområdet
- iv. Bruk av matjord fra planområdet
- v. Utførelse av jordflyttingen

Se også punkt om massehåndtering.

Massehåndtering

Det må sikres i planen at evt. masseoverskudd gjenbrukes eller kjøres til godkjent deponi/behandlingsanlegg.

Det er viktig å merke seg at jord med matjordkvalitet skal ivaretas og kjøres til godkjent deponi/behandlingsanlegg for å brukes som matjord.

Jord som ikke holder matjordkvalitet kan gjenbrukes innenfor planområdet.

Karbonkonsekvens

I kommuneplanens arealdels temakart er området kartlagt som et middels karbonrikt areal. Med et mindre areal med svært karbonrikt areal. Det arealet bør vurderes om det skal inngå i grønnstrukturen.



Det skal gjøres en vurdering av planområdet opp mot kommunens [kartlegging av karbonrike arealer](#) jf. KPAs bestemmelser pkt 4.12.

Naturmangfold

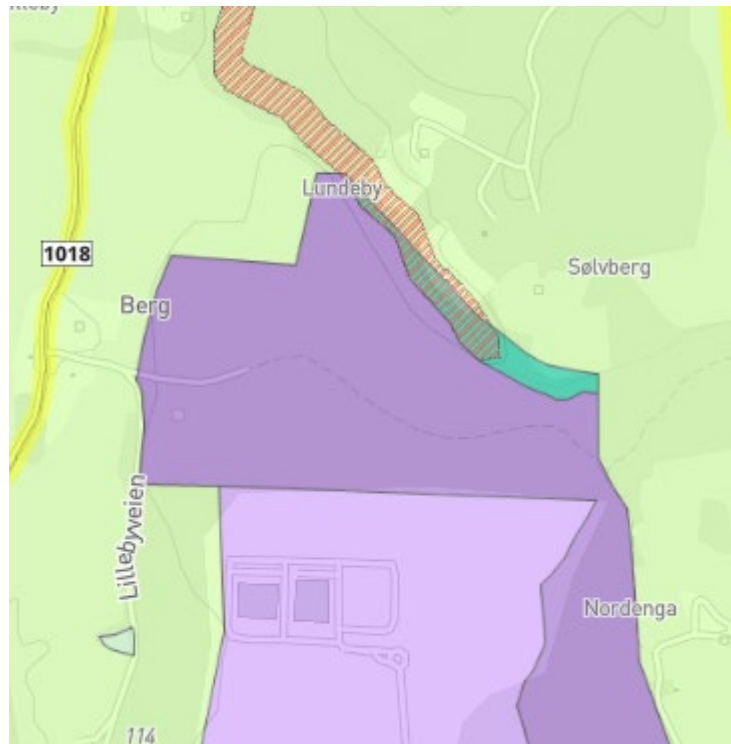
Naturmangfold i området må vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder. Se KPAs bestemmelser pkt 4.12.

	Området skal kartlegges mht. Naturmangfold, både truede og fremmede arter.
Friluftsliv	Se kommentar om barn og unges oppvekstvilkår.
Kulturlandskap	Ingen registrerte verdifulle kulturlandskap. Landskapet rundt er preget av flate landbruksarealer. https://geocortex02.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase
Kulturminner	Det er kartlagte kulturminner innenfor planavgrensningen. https://geocortex02.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase Disse hensyntas i den videre planprosessen.
Verneverdig bebyggelse, forholdet til kulturmiljø	Ikke relevant
Landskapsanalyse	Utarbeides av forslagsstiller
Sol-/skyggeanalyse	Utarbeides av forslagsstiller. 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.
ROS-analyse	Utarbeides av forslagsstiller.
Vurdering av områdestabilitet / Sikkerhet mot kvikkleireskred	Området omfattes av ras- og skredfare og det må dokumenteres at områdestabilitet og sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt, jf. KPAs bestemmelser pkt 3.3. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred og gjeldende byggeteknisk forskrift . Grunnundersøkelser skal lastes opp i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) innen offentlig ettersyn, og dette skal dokumenteres av forslagsstiller.
Terrengtilpasning Jf. TEK17 § 8-10 (1) og tilhørende veiledning	God terrengtilpasning forutsetter at byggetiltaket så langt som mulig tilpasser seg viktige naturelement som koller, vegetasjon, utvalgte naturtyper, bekker, bygde omgivelser og lignende. Karakteristisk og viktig vegetasjon bør bevares. Plantebelting kan brukes til skjerming

mot kalde vinder og som beskyttelse mot støy og avskjerming mot nabolag. God terrengmessig tilpasning forutsetter at byggverket utformes og tilpasses etter mindre variasjoner i terrenget i både horisontal- og vertikalplanet. Dette kan redusere behovet for oppfylling, utgraving og oppbygging av forstøtningsmurer.

Flom

Nord i området er det avmerket faresone flomfare. Dette skal hensyntas i det videre planarbeidet, jf. Statsforvalterens innsigelse til KPA.



Se også KPAs bestemmelser om Faresone Flom, og Flomveier:

§ 3.4 Faresone flom H320 (pbl § 11-8 a)

Etablering av ny bebyggelse/boenheter eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates ikke innenfor faresone H320 flomfare på plankartet. Dette gjelder ikke dersom det utføres nærmere vurdering av flomfaren og dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom slik at det oppfyller kravene i den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift. Temakart Flom og NVEs rapport nr. 3/2022 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.

§ 4.7 Flomveier (jf. pbl § 11-9, nr. 6 og 8)

- Flomveier skal dimensjoneres for 100-års flom med klimafaktor 1,5.
 - Eksisterende flomveier skal ivaretas. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier skal eksisterende flomveier ivaretas. I tillegg skal det avsettes nye flomveier som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomveien.
 - Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomvei. Vannstanden ved flom skal ikke være over 10 cm i veibanen. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved anadrom strekning.
 - Det er ikke tillatt med bekkelukking. Der det er hensiktsmessig kan lukkede bekker åpnes og gjenåpnes og reetableres i en sammenhengende grønnstruktur.
 - Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til [Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#) (NVE 2022).
-

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 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap .
Avfallshåndtering	Næringsavfall skal håndteres av Retura Østfold AS.
Støyfaglig utredning	Utarbeides av forslagsstiller. Det må utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer støyforhold for nye tiltak og for eksisterende eiendommer.
Forurenset grunn	Ikke registrert forurenset grunn Grunnforurensning (miljodirektoratet.no)
Privatrettslige forhold	Dersom planen forutsetter samtykke fra andre grunneiere for å realiseres må slike privatrettslige forhold ryddes opp før planen sendes til 1. gangsbehandling. Nødvendig grunnerverv fra annenmanns tomt må tydelig illustreres i planbeskrivelsen, og grunneiere må kontaktes.
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. 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 politiskbehandlingen og for medvirkningsprosessene videre. Det skal derfor leveres 3D-modell som viser tiltak på eiendommen, alternativt kan avdelingen for geodata gjøre modelleringen, men trenger grunndokumenter for å kunne gjøre dette. For å avklare hvilke filer det er behov for bes det tas kontakt med enhetsleder på geodata: lindy.hansen@io.kommune.no
Utbyggingsavtale	Samtidig med varsel om oppstart av planarbeid, kunngjøres det oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.
Gebyr	Gebyr faktureres etter oppstartsmøte og ved offentlig ettersyn. Jf. gebyrliste for Indre Østfold kommune - gebyrn. 2-2-2.