



Saksframlegg

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

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
May Britt Gåseby		24/2855

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
497/25	Plan- og bygningsutvalget	DS	20.06.2025

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Enhet plan vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, endring av plankart og bestemmelser for detaljregulering for Søndre Mysen gård, gbnr 159/1 m.fl., planID 012520190005, som vist på forslag til endring i vedlegg nr. 4, datert 25.03.2025 og vedlegg nr. 5, datert 10.06.2025.

Begrunnelsen for å vedta omsøkt endring er at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Delegert vedtak i sak 497/25, 20.06.2025

Vedtak:

Enhet plan vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, endring av plankart og bestemmelser for detaljregulering for Søndre Mysen gård, gbnr 159/1 m.fl., planID 012520190005, som vist på forslag til endring i vedlegg nr. 4, datert 25.03.2025 og vedlegg nr. 5, datert 10.06.2025.

Begrunnelsen for å vedta omsøkt endring er at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Saken gjelder endring ved forenklet prosess, pbl § 12-14, av detaljregulering for Søndre Mysen gård, gbnr 159/1 m.fl., planID 012520190005, vedtatt 29.03.2022.



Gjeldende detaljregulering

Planområdet er på ca. 26 dekar og omfatter Søndre Mysen gård, jordene rundt Søndre Mysen gård i sør og øst, samt ubebygde eiendommer og kommunale parkeringsarealer nord for gården.

Detaljregulering legger til rette for boligutbygging og ny sentrumsbarnehage nær Mysen sentrum. Eksisterende gårdstun har flere SEFRAX-registrerte bygg og er regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø, med unntak av låven der det åpnes for boligutvikling på vilkår. Planforslaget viser 11 dekar regulert til ny boligbebyggelse, i tillegg til 3,4 dekar kombinert boligformål og offentlig og privat tjenesteyting/barnehage og 4,6 dekar til det eksisterende gårdstunet. Ved full utbygging anslås det at området kan huse omtrent 53 boenheter med barnehage innenfor planområdet. Dersom det blir ren boligbebyggelse innenfor planområdet, vil det kunne bli omtrent 78 boenheter. Det er regulert inn 2,5 dekar fellesareal regulert til parsellhager og selvdyrking sentralt på området.

Omsøkt endring

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

Forslagsstiller opplyser at hensikten med endringen er å foreta mindre justeringer av avgrensning av parsellhage og lekeplass, slik at disse blir tilpasset planlagt utbygging. Det søkes også om å plassere lekeplassen sentralt i parsellhagen slik at denne vil fungere som et samlingspunkt både for boligene innenfor planområdet og for brukere av parsellhagen. Videre ønsker de å endre turvegen, som er regulert inn som eget formål i gjeldende plan, og erstatte denne med egne reguleringsbestemmelser. De mener dette vil gi en mer fleksibel og bedre plassering av gangveien, uten å gå på bekostning av funksjonen.

Endringen omfatter også redusering av kjørearealer innenfor planområdet og bedre tilpassing av kjørearealene etter krav fra renovatør, bl.a. Dette medfører også behov for å justere avkjørsel syd for eksisterende låve.

Det legges ikke opp til endret bebyggelse, som fortsatt vil bestå av ulike former for småhusbebyggelse i 2 etasjer og blokker inntil 12 meters høyde (4 etasjer). Samtlige boliger vil få tilgang på private og felles uteoppholdsarealer i tråd med bestemmelsene i planen. Sentralt i planområdet, øst for gårdstunet, er det avsatt arealer til parsellhage og lekeplass. Forslagsstiller ønsker å foreta en mindre justering av arealenes avgrensning, samt at de ønsker å plassere lekeplassen sentralt i parsellhagen. Det sentrale samlingspunktet vil ligge i kort avstand til begge parkeringsplasser og være tilgjengelig for alle.

Forslagsstiller opplyser at endringene innebærer endringer av plankart og reguleringsbestemmelser:

Plankart

- Mindre justeringer av formålsgrenser.
- Turvei forslås 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.
- Kjøørearealer 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.

Gjeldende plankart:



Omsøkt endring:





Arealformålene i den vedtatte detaljreguleringen:

TEGNFORKLARING - PBL 2008 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG pbl. §12-5 første ledd

B1 og 3	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse SOSI 1112
B2 og 4	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse SOSI 1113
BKE	Kombinert formål - bolig/offentlig privat tjenesteyting - barnehage SOSI 1803
BRE1-2	Felles renovasjon SOSI 1550
f BLK	Felles Lekeplass SOSI 1610
f PH	Felles Parsellhage SOSI 1620

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl. §12-5 andre ledd

f SV1-2	Felles vei SOSI 2010
SVG1-5	Annen veggrunn - grøntareal, felles (f_) og offentlig (o_) SOSI 2019
SPA	Parkeringsplass SOSI 2080

GRØNNSTRUKTUR pbl. §12-5 tredje ledd

f G1-2	Felles grønnstruktur SOSI 3002
f GT	Felles turvei SOSI 3031

HENSYNSSONER pbl. §12-6 §11-8

SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER

H40	Sikringssone friskt SOSI 140
------------	------------------------------

HENSYNSSONE

H570	Bevaring kulturmiljø SOSI 570
-------------	-------------------------------

Arealformålene i omsøkt endret detaljregulering:

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

B	Boligbebyggelse
RA	Renovasjonsanlegg
UTE	Uteoppholdsareal
B/T	Bolig/tjenesteyting

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

V	Veg
AVG	Annen veggrunn - grøntareal
P	Parkering

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

BG	Blå/grønnstruktur
-----------	-------------------

§12-6 - Hensynssoner

H40	Frisikt
H570	Bevaring kulturmiljø



Reguleringsbestemmelser

§3.3 for overvannshåndtering er endret fra:

- Overvann skal fortrinnsvis ledes åpent og må fordrøyes lokalt. Overvannshåndtering skal dokumenteres ved søknad om tiltak.
- til:
 - Løsninger for overvannshåndtering og vann og avløp skal følge reguleringsplanens Redegjørelse for Overvann (datert 4.4.25) vedlegg GH09, GH10, GH11, GH20, GH21 og GH22, sist revidert 4.4.2025, og Indre Østfold kommunes overvannsveileder.
 - Flomveier skal dimensjoneres for å avlede overvann i mengder opp til 100 års hendelse med klimafaktor 1,5.
 - Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet, med primært bruk av åpne og naturbaserte løsninger. Det skal benyttes permeable dekker i privat uteoppholdsareal. Asfalt og tett belegningsstein o.l. tillates ikke.
 - Blokker og flermannsboliger med flate tak skal ha grønne eller blågrønne tak på den delen av takflaten som ikke er benyttet til tekniske installasjoner eller takterrasse.
 - Overvannsanlegg er felles for det enkelte felt.
 - Sameie eller borettslag er ansvarlig for drift og vedlikehold av anlegget.
 - Ved trinnvis utbygging av området skal det dokumenteres tilstrekkelig lokal overvannshåndtering for hvert byggetrinn.
 - Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført direkte til kommunens overvannsnett eller til resipient. Håndtering av overvann i anleggsperioden må dokumenteres ved søknad om tiltak.

Det er tatt inn ny bestemmelse for overvannsanlegg:

- §6.4 Overvannsanlegg
Tiltakshaver må innlevere innmålte data for opparbeidede overvannsanlegg som er felles for planområdet (f.eks. vadier, regnbed og dammer), i forbindelse med søknad om ferdigattest for første bolig innenfor hvert delfelt.

§3.7 for matjord er endret fra:

- Matjord skal ivaretas ved gjennomføring av søknadspliktige tiltak. Midlertidig deponering av matjord er kun tillatt innenfor områdene B1 og B2 og minimum 20 meter fra nærmeste bebyggelse målt fra fyllingsfot. Matjord skal fortrinnsvis benyttes til matproduksjon, men kan også benyttes innenfor områder for parsellhager og selvdyrking. Plan for varig ivaretagelse av matjord skal godkjennes av kommunen ved søknad om tillatelse til tiltak.
- til:
Matjord skal ivaretas ved gjennomføring av søknadspliktige tiltak. Midlertidig deponering av matjord er kun tillatt innenfor områdene B1 og B2 og minimum 20 meter fra nærmeste bebyggelse målt fra fyllingsfot. Berørt matjord skal behandles i tråd med Matjordplan for Søndre Mysen, datert 22.11.2024.

Det er tatt inn nye bestemmelser for byggegrenser og turveg:



- §3.8 Byggegrenser
Balkonger, søknadspliktige terrasser og lignende tillates etablert utenfor regulerte byggegrenser, men ikke nærmere eiendomsgrense enn 4 meter. Det tillates oppført støyskjerm langs Ordfører Voldens vei. Støyskjermen kan ligge inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Støyskjermen skal ikke være høyere enn 1,8 meter målt fra omkringliggende terreng.
- §3.9 Turveg
Det skal etableres en turveg mellom B/T, B1, f_UTE og B2 som knytter arealene sammen. Turvegen skal knyttes til eksisterende turvegnett i området. Turveien skal opparbeides i henhold til prinsippene vist i Illustrasjonsplan datert 25.2.2025.
 - Minste bredde på opparbeidet turvei er 3,0 meter.
 - Slitelag skal være godt egnet for både gående og syklende.
 - Turvegen skal i all hovedsak være bilfri, men det tillates kjøring med utrykningskjøretøy, flyttebil eller tilsvarende frem til boligene. Turvegen skal være stengt med bom i begge ender.
- (§5.2 Turvei (GT) utgår)

§6.2 Opparbeidelse av forbindelse for myke trafikanter er endret til:

- Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye boenheter i områdene B1, B2, B3, B4 og B/T skal det opparbeides turvei som knytter det aktuelle området med felles lekeplass og parsellhagen f_UTE. Turveien skal opparbeides i henhold til prinsippene vist i illustrasjonsplan datert 25.2.2025

Bestemmelser for §4.6 Friområde lekeplass (BLK) og § 4.7 Parsellhager og selvdyrking (PH1-2) utgår og det er lagt inn ny tekst for uteoppholdsareal:

- §4.6 Uteoppholdsareal (f_UTE):
 - Innenfor området kan det oppføres parsellhager og lekeplass.
 - Lekeplassen skal ha et variert tilbud tilpasset ulike aldersgrupper.
 - Lekeplassen skal være minimum 900m².
 - Lekeplassen skal være offentlig tilgjengelig.
 - Innenfor området tillates det oppført et felleshus. Bygningen kan romme funksjoner som toalett, fellesstue/hobbyrom, garderobe og lignende. Bygningen skal ikke overstige 50m². Maksimal tillatt mønehøyde er 4,5 meter.
 - Innenfor området kan det oppføres parsellhager, veksthus, redskapsskjul og lignende og drives selvdyrking i ikke-kommersiell målestokk.
 - Parsellhagen, inkludert arealer til gangvei gjennom området og andre trafikkarealer, skal være minimum 2500m².
 - Området skal være offentlig tilgjengelig.
 - Det tillates ikke oppføring av veksthus eller redskapsskjul til privat bruk.

Bestemmelsene §7.3 Parkeringsplass (o_P1 og f_P2) og §7.4 Teknisk infrastruktur (f_RA1-2) er revidert.



Alle endringer er vist i vedlegg nr. 5, ved overstryking av tekst som utgår og med rødt for ny tekst.

Opprinnelig planbeskrivelse er oppdatert i samsvar med omsøkt endring. Ny tekst vises med rødt i vedlegg nr. 3. Tekst som utgår vises ved overstryking.

Det vises til planinitiativet i vedlegg nr. 2 og revidert planbeskrivelse i vedlegg nr. 3 for flere illustrasjoner og beskrivelser.

I henhold til plan- og bygningsloven 2008, § 12-14, 3. ledd, har saken vært på høring hos berørte naboer og offentlige myndigheter. Frist for merknader var 02.06.2025.

Det kom inn 5 uttalelser, hvorav 3 var fra offentlige myndigheter. En oppsummering av innkomne uttalelser og hvordan de er hensyntatt, er lagt ved saken i vedlegg nr. 10. Uttalelsene er lagt ved i sin helhet, i vedlegg nr. 11.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Gjeldende reguleringsplan for området er "Detaljregulering for Søndre Mysen gård, gnr. 159 bnr. 1, 2, 351, 442 og 443, planID 012520190005, vedtatt 29.03.2022. Dokumentene til detaljreguleringen kan sees her: [arealplaner.no | 012520190005 > Plandokumenter](https://arealplaner.no/012520190005)

I kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune, vedtatt 06.02.2024, er planområdet disponert til boligformål. Alle dokumenter til kommuneplanen kan sees her: [arealplaner.no | 3014202101 > Beskrivelse](https://arealplaner.no/3014202101)

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Forenklet planprosess kan benyttes når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og ikke går utover hoveddrammene i planen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning, må endringen behandles i en ordinær reguleringsplanprosess.

I plan- og bygningsloven §12-14 står det at kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. I Indre Østfold kommune er denne myndigheten delegert til kommunalområde Plan og teknikk, enhet Plan.

Vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål:

Omsøkt endring vil ikke få betydning i forhold til FNs bærekraftsmål. Planområdet er regulert til utbygging i gjeldende detaljregulering.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

I hht Indre Østfold kommunes gebyrregulativ pkt. 2-2-12, skal søknaden belastes med et gebyr på kr. 93.750,-.

Kommunedirektørens vurderinger:



Planområdet ligger rett sydøst for Mysen sentrum med gangavstand til alle servicetilbud; med 70 meter til kommunehuset på Heggan og 1 km til jernbanestasjonen, med handelssentre og butikker midt i mellom. Det ligger øst for Ordfører Voldens vei og har Hæreveien mot syd og Søndre Mysens vei og Pennestrøket i nord.

Planområdet heller mot syd og har en intern høydeforskjell på 9 høydemeter, fra 100 m.o.h. i sør til 109 m.o.h. i nord. Planområdet er tredelt, med dagens gårdstun for Søndre Mysen gård i midten med omkringliggende dyrket mark og kommunal parkeringsplass mot nordvest. Mysenelva renner tett forbi planområdet i sør. Det står flere store trær inne på selve gårdstunet. Bebyggelsen i nabolaget består av en blanding av eneboliger, sentrumsbebyggelse, offentlige bygg og større boligbygg mot øst og i syd. Det er oppført omsorgsboliger rett vest for planområdet.

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.

Medvirkning

Omsøkt endring av reguleringsplanen har vært på høring hos berørte kommunale enheter og IKS-er.

Enhet Landbruk hadde følgende innspill:

- Vannforvaltning
Utbyggingen må gjøres slik at avrenning til Hæra ikke forverrer vannkvaliteten, både under utarbeidelse og når området er ferdigstilt.
- Klimatilpasning
 - 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.
 - Lekeplasser/oppholdsarealer for barn må ha gode sol-/skyggeforhold for å være attraktive steder å være både kalde og varme dager. Det bør plantes busker og trær for å lage gode skyggeforhold, men også som et tiltak for å håndtere overvann. Uteoppholdsarealene kan utformes på en slik måte at de er en del av overvannshåndteringen.
 - Det må tas høyde for mer vær i framtiden: mer nedbør i form av regn, snø og hagl, høye temperaturer, fryse-/tineperioder, høye temperaturer, vind mm.
- Klima
Nedbygging av dyrket mark og skog/natur vil føre til tap av karbonlager og økt klimagassutslipp. Det kan kompenseres i form av massivtre, grønne tak, bruk av biokull, beplantning osv.
- Fremmede arter og biologisk mangfold
 - Det er ikke registrert fremmede arter i området, men det er svært sannsynlig at det finnes både kanadagullris, russekål og lupiner her. Massehåndtering må gjøres på en slik måte at eventuelle fremmede organismer ikke spres videre. Kjempebjørnekjeks er et omfattende problem langs Hæra, derfor er det ikke unaturlig at det finnes forekomster av dette innenfor planområdet.



- For å legge til rette for, og kompensere for redusert spredningskorridorer for pollinerende insekter som humler og bier kan det med fordel sås til med blomstereng (NIBIOs frøblanding) på jordvoller og annet skrotareal. Det vil være tilstrekkelig med slått og helst fjerning av plantemateriale 1-2 ganger i løpet av vekstsesongen.
- Jordvern
 - Planinitiativet 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.”* Dette har ikke skjedd i ny kommuneplan, og området ligger fortsatt inne som bolig.
 - Videre sier delmål 8 at *“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.”*
 - Det kreves dermed matjordplan for matjordlaget på den fulldyrkede jorden.
 - Lekeplass og parsellhager er slått sammen til ett formål. Det er viktig at det legges til rette for parsellhager og selvdyrking av planlagt areal på 2500 m².
- Floghavre og hønsehirse
 - Vi vet ikke om det er floghavre og/eller hønsehirse på det fulldyrkede arealet, men matjordplanen som skal utarbeides bør ta hensyn til at det kan være floghavre og hønsehirse her.
- Kulturlandskap
 - Det bør settes igjen enkelttrær og busker innenfor planområdet for å bevare mest mulig natur for de som skal bo i området.
- Restarealer
 - Kommunen kan ikke ha forvaltningsansvar for fellesarealer/restarealer. Restarealer bør i hovedsak unngås fordi det erfaringsmessig blir gjengrodd med uønskede arter.

Forslagsstiller har utarbeidet matjordplan og rapporten “Redegjørelse for overvann”, vedlegg nr. 7 og 8, hvor de fleste merknadene er i varetatt. Andre innspill er tatt inn i bestemmelser. De opplyser videre at eksisterende trær og busker som ikke er til hinder for utnyttelse søkes bevart. Dette skal følges opp i videre prosjektering med blant annet innmåling av enkelttrær.

Innspill fra Vann og avløpsenheten

- Overvannshåndtering
 - Selv om planendringen er svært begrenset og det ikke er lenge siden forrige revidering, mener VA-enheten at den bør oppdateres i tråd med nye bestemmelser om overvann i kommuneplanens arealdel. Det bør stilles krav om at det utarbeides en overordnet overvannsplan, i tråd med overvannsveilederen. Det innebærer at reguleringsbestemmelsen § 3.3. bør endres og gjøres mer konkret, og blant annet vise til overvannsplanen.
 - Overvannshåndtering må løses uten påslipp til kommunens overvannsnett.
 - VA-enhetne mener at det ikke bør tillates harde/ikke-permeable dekker innenfor



formålet blå/grønnstruktur (f_BG1-2).

- En enkel analyse i Scalgo viser at området drenerer til Mysenelva i sør. Det er 3 punkter hvor vannet renner. Prosjektet har gode muligheter for å føre vannet til disse punktene ved bruk av interne veier, grøntarealer mv. Det anbefales å følge de røde linjene vist i bildet under for å bringe vannet til de angitte punktene.



Forslagsstiller har utarbeidet "Redegjørelse for overvann", med vedlegg. Disse ble sendt på ny intern høring som VA-enheten fortsatt hadde merknader til og som krevde omarbeidelse. Siste revidering av OV-dokumenter, vedleggene nr. 8 til nr. 8.6, ble mottatt 24.04.2025.

Byggesakskontorets innspill til reguleringsbestemmelsene:

- § 3.2 Støy.
Det er uklart om det er T-1442/2021 eller andre retningslinjer som skal gjelde.
- Et par av bestemmelsene er saksbehandlingsregler: "skal godkjennes av kommunen/IØR" Eks: §§ 3.3 og 7.4.
- Byggegrenser.
Det er unødvendig med detaljerte bestemmelser om balkongers utkraging da målereglene i teknisk forskrift bør være tilstrekkelig.
- § 3.9 Turveg.
Denne er ikke tegnet inn på plankartet, noe som innebærer at beliggenheten ikke er avklart.
- § 6 - Det står at lekeplass skal regnes med i BYA. I § 4.2 står det kan oppføres lekeplass utenfor angitt %-BYA.
- § 4.5 - Det er ikke nødvendig å henvise til barnehageloven i planbestemmelsene. Støy er allerede omtalt i § 3.2.
- Planen er for lite detaljert hva gjelder adkomst til B1 og B2 og internveier i samme områder. Det samme gjelder for B/T dersom det ikke skal bygges barnehage. Det er ikke vist adkomstpiler til B1 og B2.



Forslagsstiller har endret i bestemmelsene som er nevnt ovenfor og det er inntegnet adkomstpiler til B1 og B2. Beliggenhet for turveien er vist på illustrasjonsplanen i vedlegg nr. 6, som skal følge detaljreguleringen.

Kommunedirektøren anser at endringsforslaget er tilstrekkelig utredet og foreslår at det gis tillatelse til omsøkt endring som vist i vedlegg nr. 4 og 5. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå ut over hoveddrammene i planen, og vil heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, vurderer kommunedirektøren at forslag til endring er innenfor det som i henhold til delegasjonsreglementet kan tillates vedtatt administrativt.

Vedlegg

1. Oversiktskart
2. Planinitiativ, datert 12.03.2024
3. Planbeskrivelse, sist revidert 06.01.2025
4. Plankart, sist revidert 25.03.2025
5. Reguleringsbestemmelser, sist revidert 10.06.2025
6. Illustrasjonsplan, datert 25.02.2025
7. Matjordplan, datert 22.11.2024
8. Redegjørelse for overvann (V3_2025), datert 04.04.2025
 - 8.1 GH09 VA-ledningsplan (BT1), detalj felt 4, datert 04.04.2025
 - 8.2 GH10 VA-ledningsplan, datert 04.04.2025
 - 8.3 GH11 VA-ledningsplan Branndekning, datert 04.04.2025
 - 8.4 GH20 OV-plan nedbørfelter, datert 04.04.2025
 - 8.5 GH21 OV-plan avrenningsmønster, datert 04.04.2025
 - 8.6 GH22 OV-plan flomveier, datert 04.04.2025
9. ROS-analyse, datert 15.10.2020
10. Merknadsbehandling etter ekstern høring, med kommentarer
11. Mottatte eksterne uttalelser