



Planbeskrivelse

Indre Østfold kommune

PlanID: 012520190005

Kommunens saksnummer: 20/28866

Gnr./bnr. 159/1, 159/2, 159/351, 159/442 og 159/443

Revidert:

Dato:	Beskrivelse:	Hvem:
22.10.20	Førstegangsinnsendelse	JDS
23.06.21	Revidert planforslag m/selvdyrking	JDS
31.01.22	Justering etter off. ettersyn	JDS
02.04.24 og 06.01.25	Planendring	SM

INNHALDSFORTEGNELSE

.....	0
1. EKSISTERENDE FORHOLD	3
1.1 Beliggenhet og størrelse:.....	3
1.2 Naturgitte omgivelser:	3
1.3 Bygde omgivelser:	3
1.4 Samferdsel og infrastruktur:	3
1.5 Vann og avløp:.....	4
1.6 Overvann:	4
1.7 Elektrisitet:	4
1.8 Fjernvarme:	4
1.9 Sosial infrastruktur:	4
1.10 Kulturminner:.....	4
1.11 Landbruk:	4
2. GRUNNFORHOLD, RADON OG STØY	5
2.1 Grunnforhold:	5
2.2 Radon:.....	5
2.3 Støy:	5
3. BILDER FRA PLANOMRÅDET	6
4. EKSISTERENDE EIERFORHOLD	11
5. PLANSTATUS.....	12
5.1 Forhold til gjeldene planer:	14
5.2 Statlige planretningslinjer: (tidligere Rikspolitiske retningslinjer).....	14
5.3 Regionale planer:	14
7 MEDVIRKNING.....	15
7.1 Kunngjøring og varsling om oppstart av reguleringsplanarbeider:.....	15
7.2 Politisk behandling:.....	15
7.3 Intern høringsrunde:.....	15
8 MULIGHETSVURDERINGER	16
9 BESKRIVELSE AV PLANLØSNING	16
9.1 Planlagt bebyggelse og anlegg:	16
9.2 Utnyttelse og utnyttelsesgrad:	16
9.3 Høyde og avstand mot naboer og omgivelser:.....	17
9.4 Adkomst og parkering:.....	18
9.4 Grønnstruktur, lek- og uteoppholdsarealer:.....	19
9.5 Teknisk infrastruktur.....	19
9.6 Eiendomsforhold:	20

10 VIRKNINGER AV PLANEN	21
10.1 Kommunale planer og retningslinjer:	21
10.2 Regionale planer:	21
10.3 Nasjonale planer:	22
10.4 Landskap og fjernvirkning:	22
10.5 Grunnforhold:	22
10.6 Kulturminneinteresser:	22
10.7 Biologisk mangfold:	23
10.8 Radon:	23
10.9 Trafikk:	23
10.10 Sosial infrastruktur:	24
10.11 Stedsutvikling:	24
10.12 Barn og unges interesser:	24
10.13 Universell utforming:	25
10.14 Estetikk og byggeskikk:	25
10.15 Uteoppholdsarealer:	25
11 RISIKO- OG SÅRBARHET	26
11.1 Oppsummering av ROS-analyse:	26
11.2 Uønskede hendelser med foreslåtte avbøtende tiltak:	26
12 ILLUSTRASJONER	28
13 MOTTATTE INNSPILL ETTER VARSEL OG KUNNGJØRING	32
13.1 Hvem ble varslet:	32
13.2 Innspill ble mottatt fra:	32
13.3 Oppsummering innspill:	33
14 FAKTA	46
14.1 Nøkkeltall:	46
14.2 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning:	46
14.3 Kunngjøring og varsling:	47
14.4 Vedlegg:	47

Dokumentinfo

Oppdragsgiver:	Søndre Mysen AS
Fagkyndig:	Skaara Arkitekter AS
Utarbeidet av:	Jo Daniel Storengen
Internt prosjektnummer:	18005
Dato førstegangsinnsendelse:	28.10.20
Rev. Off. ettersyn:	31.01.22

FORSLAGSSTILLERS SAMMENDRAG

Planforslaget innebærer en omregulering av eiendommene gnr/bnr. 159/1, 159/2, 159/351, 159/442 og 159/443. Hensikten med planen er å tilrettelegge for hensiktsmessig boligbygging og mulighet for en ny sentrumsbarnehage nær Mysen sentrum, rundt gamle Søndre Mysen gård. Den eksisterende gården reguleres med hensynssone for kulturminner med unntak av låven, der det åpnes for boligutvikling på vilkår.

Planforslaget viderefører arealbruken i gjeldende reguleringsplan og gjeldende kommuneplan, men legger opp til en mer moderne, ønsket og hensiktsmessig fortetting etter dagens forhold. Ambisjonen er å skape et attraktivt bomiljø rundt den eksisterende gården som flettes sammen med boligområdene i nord og øst. En mulig ny sentrumsbarnehage bidrar til bokvaliteter og attraktivitet for småbarnsfamilier.

Søndre Mysen Bolig AS satt våren 2024 i gang en planendringsprosess. Planendringen er ment å skape en noe større fleksibilitet i plassering av turveg og parsellhage, samtidig som den skal redusere trafikkarealer og skape bedre adkomst for renovasjonsbil.

1. EKSISTERENDE FORHOLD

1.1 Beliggenhet og størrelse:

Planområdet utgjør ca. 26 daa og ligger rett sørøst for Mysen sentrum, 70 meter fra det tidligere kommunehuset på Hegglin, 1000 meter fra jernbanestasjonen med handelssentrum midt i mellom. Planområdet ligger øst for Ordfører Voldens vei og har Hæraveien mot sør og Søndre Mysens vei og Pennestrøket i nord.

1.2 Naturgitte omgivelser:

Planområdet heller mot sør 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 et område som benyttes som parkeringsplass mot nordvest.

Mysenelva renner forbi, tett på planområdet i sør. På andre siden av elven er det hovedsakelig kulturlandskap. På planområdet er det flere trær inne på selve gårdstunet. Solforholdene er veldig gode.

1.3 Bygde omgivelser:

Planområdet ligger i et område med en blanding av eneboligbebyggelse, sentrumsbebyggelse, offentlige bygg og større boligbygg mot øst og i sør. Det er nylig oppført omsorgsboliger rett vest for planområdet. Planområdet ligger sentrumsnært med gangavstand til alt av servicetilbud i Mysen.

Eksisterende bebyggelse i planområdet består av gårdens våningshus med tilhørende låve og to uthus. Byggene og gårdstunet har blitt vurdert til å ha kulturminneverdi.

1.4 Samferdsel og infrastruktur:

Gården har adkomst fra privat del av Ordfører Voldens vei som har egen avkjøring fra den offentlige delen av Ordfører Voldens vei. Ordfører Voldens vei er kommunal og ÅDT er ikke kjent. Veien knytter Mysen sentrum til Småbruveien (FV1250). Fartsgrensen forbi planområdet er 50 km/t.

Nordre del av planområdet har i dag atkomst fra Søndre Mysens vei. Veien er kommunal og ÅDT er ikke kjent. Veien betjener det tidligere kommunehuset på Hegglin i tillegg til et knippe eneboliger. Fartsgrensen for begge veier er 50 km/t (ikke skiltet).

Nærmeste bussholdeplass er tilknyttet ungdomskolen som ligger omtrent 200 m fra planområdet. Planområdet ligger tett på sentrum. Nærmeste aktuelle kollektivtransport-middel er Mysen togstasjon som ligger 1000 m unna.

1.5 Vann og avløp:

Eksisterende bygg i planområdet er koblet til offentlig vann- og avløpsanlegg.

1.6 Overvann:

Overvann fra dagens bebyggelse infiltreres på egen grunn. Det er ikke undersøkt kapasitet på eventuelt kommunalt overvannssystem i nærområdet og det er ikke kjent overvannsproblematikk innenfor planområdet. Løsmassekart fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) viser at løsmassene i planområdet har god infiltrasjonsevne.

1.7 Elektrisitet:

Dagens bygg er koblet til el-nett som eies av Elvia, tidligere Hafslund Nett. Nye bygg i planområdet forutsettes koblet på samme nett.

1.8 Fjernvarme:

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegget til Østfold Energi.

1.9 Sosial infrastruktur:

Eidsberg ungdomsskole ligger 200 m fra planområdet. Mysen barneskole og Espira Opsahl barnehage ligger 500 m unna. Mysen videregående skole ligger 800 m unna. Det er opparbeidet ny skatepark og sandvolleyballbane 100 meter nord for planområdet.

1.10 Kulturminner:

Det er flere automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Eksisterende gårdstun har flere SEFRAK-registrerte bygg.

Kulturminnene ble frigitt uten vilkår av arkeologiske myndigheter i november 2021.

1.11 Landbruk:

Store deler av planområdet er registrert i kommunens arealressurskart (AR5) som jordbruksareal.

2. GRUNNFORHOLD, RADON OG STØY

2.1 Grunnforhold:

Grunnforholdene har blitt vurdert ut ifra offentlig tilgjengelige kunnskapsdatabaser og tidligere utredelser og er kvalitetssikret mot erfaringer fra nærliggende byggeprosjekter. Grunnforholdene er utredet i detalj blant annet i forbindelse med deler av Områdereguleringsplan for Mysen sentrum fra 2015 og Detaljreguleringsplan for Sagtomta S16 fra 2017. Disse vurderingene underbygger funnene i offentlige databaser.

Løsmassekart fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) Viser at planområdet, sammen med Mysen sentrum sør for Smedgaten, ligger på såkalt tykk havavsetning med innslag av fyllmasse på gårdstunet. Ettersom planområdet i tillegg har vært dyrket mark i mange år er det ikke synlig fjell på området og det vurderes som lite sannsynlig med grunt fjell. Ifølge NVEs kvikkleirekart ligger eiendommen ikke innenfor noe kjent kvikkleireområde og det er ingen kartlagte faresoner eller historiske skred i eller rundt planområdet. Topografien er flattere enn NVEs kriterier for mulig områdeskred. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser for planområdet i forbindelse med planforslaget. Fysiske grunnundersøkelser kan vurderes ved søknad om tiltak som defineres i sikkerhetsklasse S3 i hht. TEK.

2.2 Radon:

Radonkart fra NGU viser at planområdet er registrert med moderat til lav sannsynlighet for radon. Det forutsettes at radonbegrensende tiltak i gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK) følges.

2.3 Støy:

Det er utarbeidet eksternt støyberegning av Planakustikk AS, datert 22.08.16. Rapporten avdekket at deler av planområdet ligger i gul støysoner. Støykilden er den offentlige delen av Ordfører Voldens vei og planområdet er kun berørt sør for låven, ned til avkjøring Hæraveien. Støysonen brer seg omtrent 20 m inn i planområdet.

Rapporten oppsummerer:

Det er ikke behov for å gjøre avbøtende tiltak mot støy for de boligene som etableres i hvit støysoner.

Det er kun et lite område langs Ordfører Voldens vei som vil komme i gul støysoner. Hvis det planlegges boliger nært inntil Ordfører Voldens vei, så anbefales det at vinduer til soverom og stue, samt uteoppholdsplasser i mest mulig grad etableres mot stille side, for å tilfredsstille anbefalingen vist i tabell 2.

Med bakgrunn i lave utendørs støynivåer, så vil det ikke være behov for spesielle støydempende tiltak i fasadene for å tilfredsstille gjeldende teknisk forskrift, som viser til NS 8175: 2012, lydklasse C for innendørs støynivå. Vi anbefaler imidlertid at eventuelle tilluftsventiler til oppholdsrommene ikke etableres direkte mot støykilden.

Støy er også utredet som tema i tilhørende ROS-analyse. Støyrapport er vedlagt i sin helhet.

3. BILDER FRA PLANOMRÅDET



1. Planområdet fra sørøst. Ordfører Voldens vei fra venstre kant av bildet.



Søndre del av planområdet sett mot kulturlandskapet. Tatt fra gangsti som går langs planområdet i øst. Låven sees midt i bildet.



(V) Den nordlige delen av planområdet, der det legges opp til kombinert formål barnehage og boligformål. (H) Låven og den sørlige delen av planområdet sett fra hagen til nabobebyggelse.



Planområdet mellom eksisterende eneboligstrøk og gårdstun. Gårdstunets avgrensning går langs uthuset til venstre i bildet.



5. Låven sett fra gårdstunet. Våningshuset ligger til venstre for fotografen. Foto: NIKU



6. Kjeller/underetasje i låve. Foto: NIKU



7. Overbygg låve. Foto: NIKU.



8. Historisk foto av Søndre Mysen i bunnen av bildet. Tidligere kommunehus på Hegg in i midten av foto. Gårdstunet hadde på denne tiden flere mindre bygg. Foto: Holm, A, 1954.

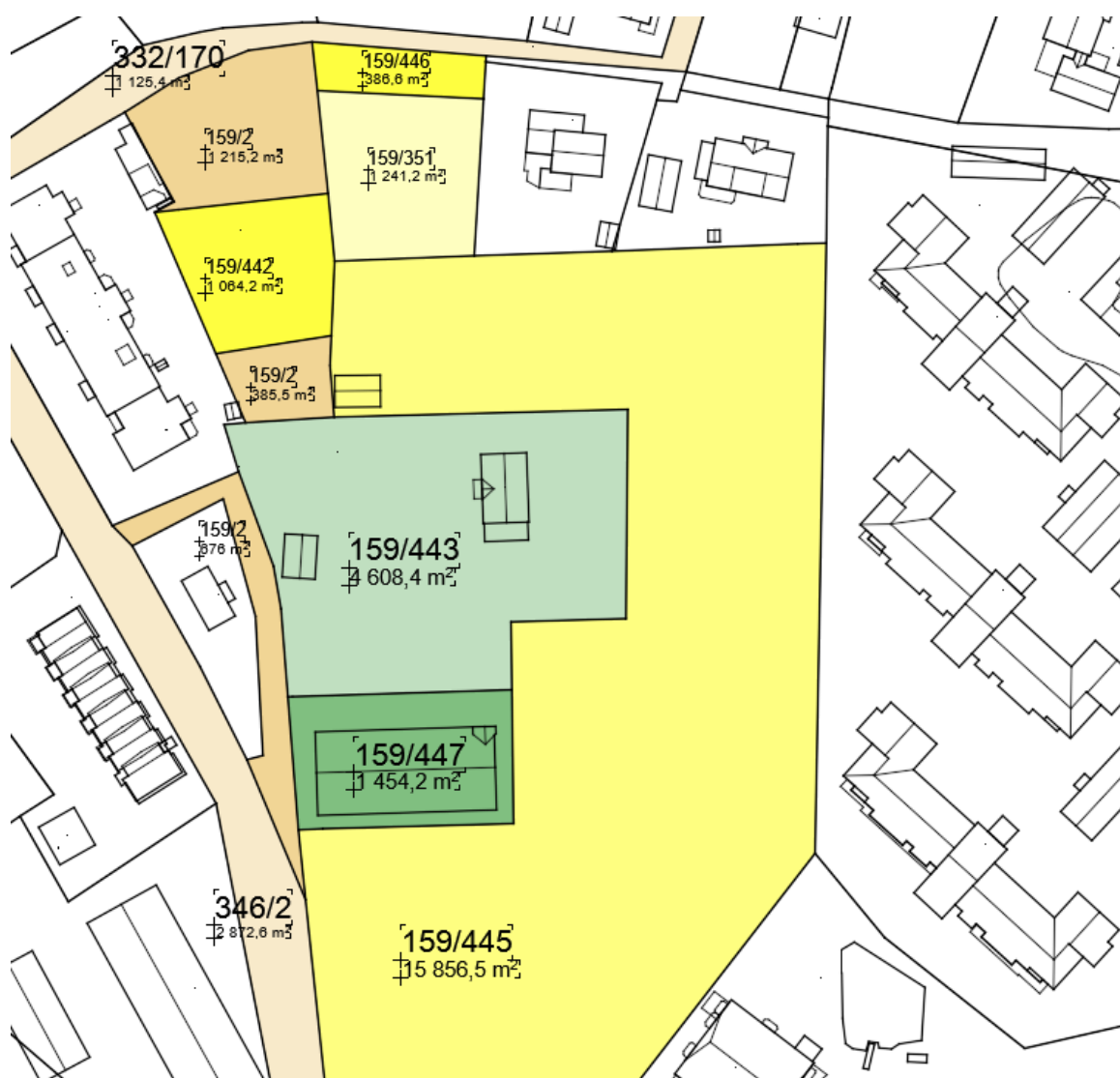


9. Nordre del av planområdet med Søndre Mysen i venstre hjørne. Foto: Ingelsrud, Rolf, 1953.

4. EKSISTERENDE EIERFORHOLD

Gnr. 159 bnr. 1 eies av Ivar Frithjof Mustorp (tidligere 59/1)
Gnr. 159 bnr. 2 eies av Indre Østfold kommune (tidligere 59/2)
Gnr. 159 bnr. 351 eies av Mona Betong AS (tidligere 59/351)
Gnr. 159 bnr. 442 eies av Mona Betong AS (tidligere 59/442)
Gnr. 159 bnr. 443 eies av Ivar Frithjof Mustorp (tidligere 159/443)

Gnr. 346 bnr. 2 eies av Indre Østfold kommune (Ordfører Voldens vei)
Gnr. 332 bnr. 170 eies av Indre Østfold kommune (adkomstvei i nord)
Gnr. 159 bnr. 2 eies av Indre Østfold kommune
Gnr. 159 bnr. 351 eies av Søndre Mysen AS
Gnr. 159 bnr. 442 eiendommen er sammenføyd med 159/351
Gnr. 159 bnr. 443 privat eier
Gnr. 159 bnr. 445 eies av Søndre Mysen AS
Gnr. 159 bnr. 446 eiendommen er sammenføyd med 159/351
Gnr. 159 bnr. 447 privat eier



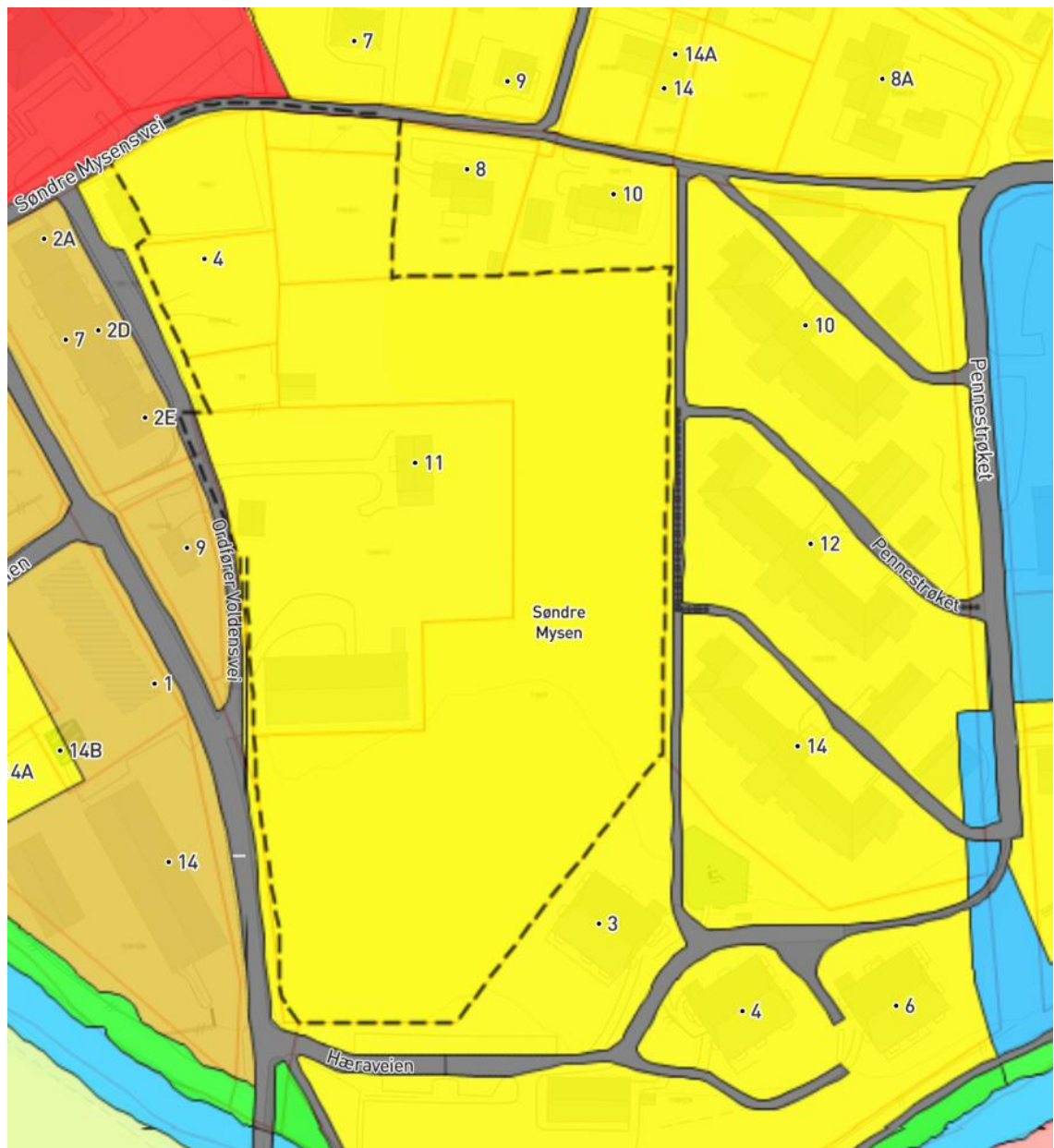
Berørte eiendommer

5. PLANSTATUS

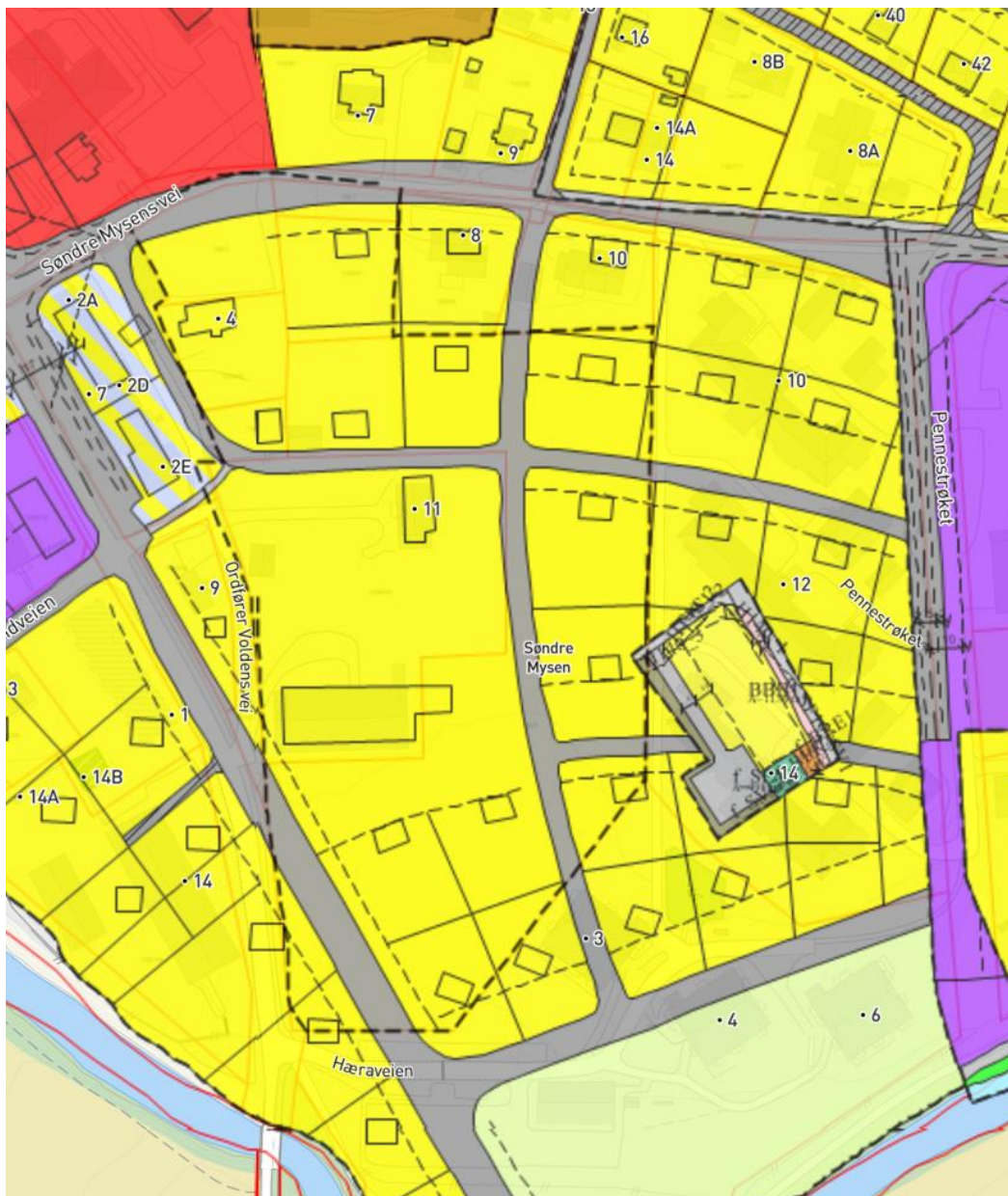
Området er regulert gjennom eldre reguleringsplan for Søndre Mysen vedtatt i 1946. Det omfattes også av kommunedelplan for Mysen, vedtatt 22.02.2007. Området er regulert og avsatt til nåværende boligområde i alle planer, også gjeldende kommuneplanens arealdel.



Utdrag fra plankart til kommuneplanens arealdel med adresser og veinavn.



Utsnitt fra kommunedelplan for Mysisen.



Reguleringsplaner i området, inkludert gjeldende plan og varslet planavgrensning.

5.1 Forhold til gjeldende planer:

- Kommuneplan 2015 - 2027
- Kommunedelplan for Mysen
- Eksisterende reguleringsplan for Søndre Mysen
- **Gjeldende reguleringsplan for Søndre Mysen gård**

5.2 Statlige planretningslinjer: (tidligere Rikspolitiske retningslinjer)

- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging
- Veileder for universell utforming i planleggingen

5.3 Regionale planer:

- Fylkesplan mot Østfold – «Østfold mot 2050»
- Regional transportplan for Østfold mot 2050
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Planforslaget vurderes til å være i tråd med overordnede planer og retningslinjer og er grundigere beskrevet i kapittel for virkningene av planen (10).

7 MEDVIRKNING

7.1 Kunngjøring og varslings om oppstart av reguleringsplanarbeider:

Det ble avholdt oppstartsmøte med Eidsberg kommune 05.02.2019. Det ble kunngjort og varslet oppstart 22.03.19 med frist for innspill satt til 05.04.19. Det ble mottatt innspill fra følgende aktører innen fristen:

- Statens vegvesen, region øst
- Direktoratet for Mineralforvaltning
- Hafslund Nett
- Fylkesmannen i Oslo og Viken
- Mattilsynet
- Østfold Fylkeskommune

7.2 Politisk behandling:

Planforslaget ble sendt til førstegangsbehandling 23.03.21. Planforslaget ble ikke lagt ut på førstegangshøring. Plan- og bygningsutvalget vedtok:

«Forslag til detaljregulering for Søndre Mysen gård omarbeides slik at områdets beboere og eventuelt andre gis mulighet til å disponere deler av arealet til sentrumsnær matproduksjon til eget bruk».

7.3 Intern høringsrunde:

Planforslaget har i etterkant av politisk behandling blitt sendt på en intern høringsrunde hos Indre Østfold kommune. Det ble mottatt innspill fra følgende aktører:

- Øst politidistrikt
- Kommuneplanleggeren
- Folkehelse, Miljørettet helsevern og Barnerepresentanter
- VA forvaltning
- Byarkitekten
- Rådmannen
- Landbruk

7.4 offentlig ettersyn:

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn 01.09.21. Følgende høringsuttalelser ble mottatt:

- Direktoratet for mineralforvaltning
- Forntidsminneforeningen i Indre Østfold
- NVE
- Statens Vegvesen
- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Viken Fylkeskommune
- Sydlegene AS
- Simon Werner

8 MULIGHETSVURDERINGER

Planforslaget er utformet med mulighet for en rekke ulike scenarioer for framtidig bebyggelse. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommunedelplan og kommuneplanens arealdel. Det er derfor ikke utredet alternativer til planforslaget.

Planen legger opp til bebyggelse med småhuskarakter med begrensninger for høyde og størrelse, i tillegg til restriksjoner for det eksisterende gårdstunet. Forslagstiller ønsker å ha en fleksibilitet når området skal bygges ut, da gjennomføringstidspunktet for utbygging av området ikke er avgjort. Vi mener en variasjon i framtidig bebyggelse vil være en kvalitet i seg selv og vil gjøre området mer attraktivt. Området er stort og vil kunne bygges ut i etapper. En fleksibel reguleringsplan vil kunne møte endrede utbyggingsbehov og marked i flere år fremover.

Etter politisk behandling har planforslaget blitt revidert og det har blitt introdusert to større områder for parsellhager og selvdyrking for å imøtekomme plan- og bygningsutvalgets vedtak. Disse områdene skal være felles for boligene i området. Etter offentlig gjennomsyn har planforslaget blitt justert for å øke tettheten i et sentrumsnært område, samtidig som nærområdets småhuspreg kan videreføres.

9 BESKRIVELSE AV PLANLØSNING

9.1 Planlagt bebyggelse og anlegg:

Det planlegges for 11 daa regulert til ny boligbebyggelse i tillegg til 3,4 daa kombinert boligformål og offentlig og privat tjenesteyting – barnehage og 4,6 daa til det eksisterende gårdstunet. Det legges opp til en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse, som tomannsboliger og rekkehus, lavblokker og flermannsboliger. Mulighet for frittliggende eneboliger er tatt ut etter offentlig gjennomsyn. Det legges begrensninger på bebyggelsens fysiske størrelse gjennom grunnflate- og høydebegrensninger i bestemmelsene slik at bygningene skal ha tydelig småhuskarakter og ikke skille seg nevneverdig fra omkringliggende bebyggelse. For områdene ~~BKB~~ **B/T** og B2 åpnes det for mindre leilighetsbygg for å ha en hensiktsmessig sentrumsnær utnyttelse, og for å få variasjon i boligtilbudet. Antall boenheter begrenses gjennom en kombinasjon av grad av utnyttning og krav til uteoppholdsareal, parkering og felles lekeplass. Ved full utbygging anslås det at området kan huse omtrent 60 boenheter inkludert ny bruk av låven. Dersom utbygger ønsker flere boliger i område B1, f.eks. gjennom rekkehus, vil lekeplasskravet begrense antall boenheter det er mulig å bygge i område B2.

Planområdet stykkes opp i flere delområder for bebyggelse, blant annet for å muliggjøre trinnvis utbygging. Ny bebyggelse vil omkranse det eksisterende gårdstunet til Søndre Mysen gård, og forbinde sentrum og barnehagen med boligområdene og turstien langs Mysenelva. Det reguleres ikke en konkret bebyggelse, da det ikke ansees som sannsynlig at hele området bygges ut samtidig. Planforslaget etterstreber å finne balansen mellom å sikre kvalitet i framtidig utbygging og fleksibilitet.

Det reguleres inn ~~2,5 daa fellesareal regulert til parsellhager~~ **3,5 daa felles uteareal til lekeplass, parsellhager** og selvdyrking sentral på området. Plasseringen synliggjør områdets landbrukshistorie sammen med gårdstunet og danner et stort sentralt fellesområde ~~sammen med lekeplassen.~~

9.2 Utnyttelse og utnyttelsesgrad:

Planforslaget tilrettelegger for en utnyttelsesgrad på maksimalt %-Bebygd areal (BYA) på %-BYA = 40 % innenfor områdene ~~BKB~~ **B/T**, B1 og B2. Utnyttelsen er satt høy for å kompensere for de store fellesarealene som ikke kan medregnes i BYA-regnestykket.

Hadde disse områdene vært inkludert ville utnyttelsen vært 33%. Dagens gårdstun B3 har maksimal utnyttelse %-BYA = 5 %, noe som dekkes av dagens bebyggelse. Låven B4 får maksimal utnyttelse 100% for låven, som det åpnes for å benyttes til formål boliger. Uteareal på terreng for B4 reguleres i eget område ~~G1~~ f_BG1-2 da det knyttes strenge bestemmelser til utforming og tiltak for ~~G1~~ f_BG1-2 og utnyttelsen for B4 er tilsvarende høy.

Teknisk infrastruktur, lekeplass, parsellhager m/anlegg og renovasjonsanlegg bebygges på egne områder. Parkeringsplasser på terreng som inngår i parkeringskravet beregnes som bebygd areal med 18 m² per biloppstillingsplass.

Grunnlag for utregning av BYA:

B1:

Område for bebyggelse og anlegg:	ca. 4700 m ² 4600 m ²
Maksimalt %-bebygd areal:	40%
Maksimal BYA:	ca. 1890 m ² ca. 1840 m ²
Eksempelantall boenheter:	15 stk., i tomannsbolig/rekkehus m/overflateparkering

B2:

Område for bebyggelse og anlegg:	ca. 5500 m ² ca. 5600 m ²
Maksimalt %-bebygd areal:	40%
Maksimal BYA:	ca. 2200 m ² ca. 2240 m ²
Eksempelantall boenheter:	30 stk., i leiligheter m/overflateparkering

B3:

Område for bebyggelse og anlegg:	ca. 4600 m ²
Maksimalt %-bebygd areal:	5%
Maksimal BYA:	ca. 265 m ²
Eksempelantall boenheter:	1 stk, dagens våningshus med tilhørende eksisterende bygninger

B4:

Område for bebyggelse og anlegg:	ca. 800 m ²
Maksimalt %-bebygd areal:	100%
Maksimal BYA:	ca. 750 m ² (pga. øvrige begrensninger)
Eksempelantall boenheter:	12 stk., lavblokk i dagens låvevolum

~~BKB~~ B/T:

Område for bebyggelse og anlegg:	ca. 3400 m ²
Maksimalt %-bebygd areal:	40%
Maksimal BYA:	ca. 1360 m ²
Eksempelantall boenheter:	0 stk ved oppføring av barnehage med fire avdelinger, ca 30 stk ved ren boligbebyggelse. Dersom man ønsker kombinasjon av bolig og barnehage må antall avdelinger (i teorien antall barn) reduseres så kravet til uteareal reduseres.

9.3 Høyde og avstand mot naboer og omgivelser:

Det legges opp til begrensninger på både møne- og gesimshøyder på henholdsvis 9,5 og 7,5 meter målt over gjennomsnittlig planert terreng for småhusbebyggelsen. For å åpne for bebyggelse med andre takformer legges det inn egne begrensninger for pulttak og flatt tak. Dette sikres gjennom bestemmelsene og gjelder byggeområdene B1 og B2. Områdene B3 og B4 får egne strenge bestemmelser til utforming. For ~~BKB~~ B/T åpnes

det for høyere bebyggelse med flatt tak da omkringliggende bygg og avstand til småhusbebyggelse tilsier at det kan bygges høyere her.

Det er lagt inn byggegrenser i plankartet mot Ordfører Voldens vei, for å ivareta trafikksikkerhet, veivedlikehold og støyhensyn. Byggegrensen videreføres fra gjeldende reguleringsplan. Mot nordvest har planområdet en naturlig avgrensning i parkeringsplassen tilhørende det gamle kommunehuset på Hegglin. I avgrensningen mot boligområdene mot nord og øst vil ny småhusbebyggelse skape en glidende overgang til eksisterende bebyggelse. På gårdstunet er det lagt inn byggegrense øst for våningshuset og nord for låven. Dette vil sammen med planbestemmelsene bidra til å ivareta gårdstunets karakter og utseende.

9.4 Adkomst og parkering:

Adkomst: Adkomst til planområdet er foreslått todelt. Boligområdet B1, sammen med **BKB B/T**, har adkomst for alle trafikanter fra Søndre Mysens vei. Søndre Mysen vei er en mindre vei enn Ordfører Voldens vei, særlig øst for avkjøringen til Hegglin, og det er derfor en begrenset mengde ny bebyggelse som vil få sin adkomst via Søndre Mysens vei. Boligområdene B2 og B4 har adkomst fra Ordfører Voldens vei, syd for låven, i et kryss som samler ny avkjøring med den private delen av Ordfører Voldens vei. Gårdstunet B3 viderefører sin egen adkomst via den private delen av Ordfører Voldens vei.

To adkomster til planområdet vil medføre mindre internttrafikk da boligområdene vil få en egen adkomst og gjennomkjøring ikke er mulig. For myke trafikanter vurderer vi det hovedsakelig til at adkomsten til Søndre Mysens vei som den mest attraktive da denne er sentrumsnær og har tett sammenhengende bebyggelse til kjernen av Mysen sentrum. Myke trafikanter sikres gjennomgangsmulighet i bestemmelsene og i plankartet.

Bilparkering: Det er forutsatt 0,5 til 2,0 parkeringsplasser for bil per boenhet beregnet etter type bolig. Innspill fra overordnet myndighet om å regulere et tak for bilparkering er innarbeidet for å oppfordre til gange og sykkel. Parkeringskrav sikres gjennom bestemmelsene og regnes med i utnyttelsen, dersom parkering skal skje på terreng. **For felt B2 er det imidlertid avsatt eget formål til parkering. Denne løsningen sikrer også kjøreadkomst til nye boliger i felt B4.** Framtidig bebyggelse kan dermed planlegges uten at man er låst til et konkret antall parkeringsplasser i plankartet.

For barnehagen avsettes det 1,0 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA, i tillegg til 1,0 korttidsparkering per avdeling. Det sikres «kiss-and-ride» løsning gjennom bestemmelsene. En andel av parkeringsplassene til de ansatte bør ha muligheter for lading av el-motorvogn.

Sykkelparkering: Det legges ikke opp til egne områder for sykkelparkering tilknyttet småhusbebyggelsen, da boligene antas å ha rikelig med plass til fri disposisjon, som f.eks. til sykkellagring. For leiligheter settes det krav om 1 sykkelparkeringsplass i stativ pr. boenhet og at minimum 50% skal være under tak. Dette fordi det typisk er vanskeligere og mindre praktisk å parkere sykler i leiligheter.

Barnehagen har krav om 2 plasser i stativ per 100 m² BRA, i tillegg til 2 plasser tilrettelagt for vogn under tak. Sistnevnte er tiltenkt sykkelvogn slik at disse kan settes igjen i barnehagens åpningstider.

Fotgjengere: Det legges opp til gjennomgangstrafikk for myke trafikanter i plankart og gjennom bestemmelsene. Dette vil fungere som et nytt tråkk for fotgjengere som skal fra Mysen sentrum og sørover til turvei langs Mysenelva, og vil knytte sammen boligfeltene med barnehagen og sentrum.

9.4 Grønnstruktur, lek- og uteoppholdsarealer:

Eksisterende gårdstun vil opprettholdes som en lavt bebygget grønn lunge i midten av planområdet. Det reguleres inn områder for felles uteareal med lekeplass og parsellhager/selvdyrking i forbindelse med gårdstunet for å forsterke denne effekten. Lekeplasser, frisiktområder, grønnstruktur og gjennomgang for myke trafikanter (gatetun) sikres i plankartet med bestemmelser.

Lek: Det avsettes ca. 900 m² kvartalslekeplass i arealkartet innenfor felt f_UTE som må opparbeides i tråd med tabell i bestemmelsene. Område for lek skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest eller brukstillatelse kan gis for nye boenheter. Det bør etterstrebis at lekemuligheter, gjennom utforming, underlag og lignende, skiller seg fra de omkringliggende uteoppholdsarealene, slik at det tilrettelegges for ulike aktiviteter. Dette er sikret i bestemmelsene. Dette for at også det øvrige uteoppholdsarealet kan benyttes til lek som ikke er hensiktsmessig innenfor lekeplassen.

Ved oppføring av barnehage i BKB B/T-området vil det i tillegg oppføres et generøst lekeområde der størrelse og utforming er regulert av annen regelverk. Barnehagens uteområder vil være tilgjengelige for nærområdene utenfor ordinær åpningstid.

Det avsettes ikke egne lekearealer for eldre barn og ungdom. For denne gruppen anser vi det som mer attraktivt å benytte det nærliggende tilbudet som skatepark, volleyballbane, idrettsplass mm.

Uteopphold: Det er ikke gjort en vurdering av totalt tilgjengelig uteoppholdsareal på terreng for planområdet. Det settes minstekrav til 50 m² uteoppholdsareal på terreng for hver boenhet i flermannsbolig, 150 m² for tomannsbolig og 25 m² for leiligheter. Dette sikres gjennom bestemmelsene. I tillegg er det stilt krav til kvaliteter og minste uteoppholdsareal (MUA) gjennom tabell i bestemmelsene, knyttet til boligtype og størrelse. Det er lagt inn 2500 m² fellesområder til selvdyrking og parsellhager som også vil fungere som felles uteoppholdsareal for uformell lek ol.

9.5 Teknisk infrastruktur

Strøm: Det er mottatt innspill fra lokal netteier, Elvia, tidligere Hafslund Nett, om at det må tas høyde for behov for framtidig ny nettstasjon innenfor planområdet for å betjene framtidig bebyggelse. Dette er avsatt i plankartet i område BRE1-2 f_RA1-2. Det er lagt inn byggegrenser i plankartet som sikrer tilstrekkelig avstand til evt. ny nettstasjon.

Renovasjon: Det forutsettes felles renovasjonsløsninger for framtidig bebyggelse, fortrinnsvis nedgravd. Det er egne bestemmelser og formål i plankartet som angir plassering av renovasjonsløsning i BRE1-2 f_RA1-2.

Vann og avløp: Framtidig bebyggelse forutsettes tilkoblet eksisterende vann- og avløpsnett. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er koblet til kommunalt vann- og avløpsnett. Området er allerede regulert til ny boligbebyggelse og det er ikke kjente kapasitetsproblemer. Det vil opparbeides nytt anlegg for vann- og avløp som betjener de nye boligene. Planområdet er ikke i et kjent nedslagsfelt for drikkevann.

Overvann: Planområdet har ingen kjent overvannssproblematikk. Overvannssituasjon for framtidig bebyggelse forutsettes utredet og løst i forbindelse med byggesak. Åpen overvannshåndtering sikres gjennom planbestemmelsene.

Slukkevann: Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til brannstasjon. Det er ikke kjent kapasitetsproblematikk i området. Nye kummer for slukkevann vil måtte opparbeides i forbindelse med utbygging av området.

Fjernvarme: Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegget til Østfold Energi. Energiselskapet har gitt skriftlig uttalelse 06.02.19 om at det ikke vil bli stilt krav om tilkobling av området til fjernvarmesentral:

«I den aktuelle saken har vi nå konferert med vår jurist, og det er ingen forhold i energiloven eller forskriften som tilsier at vi har plikt til å tilkoble en kunde der kostnadene ikke kan forsvares hverken for oss eller rent samfunnsøkonomisk. I slike tilfeller er det vanlig at energiselskapet anbefaler kommunen å gi utbygger fritak fra tilknytningsplikten. I dette tilfellet ønsker vi å gi en slik anbefaling.»

9.6 Eiendomsforhold:

Indre Østfold kommune eier eiendommen med gnr./bnr. 159/2 (tidligere 59/2 i Eidsberg kommune) som består av to teiger. Begge teigene benyttes i dag som parkeringsplasser for bil. Planforslaget legger opp til et makeskifte der man bytter den minste teigen av 159/2 mot et tilsvarende areal 159/1 (tidligere 59/1) og 159/351 (tidligere 59/351) etter dialog med kommunen. Det er ønske fra kommunens side å videreføre parkeringsplassene og at område for parkering mot nord og Hegglin ikke reguleres til annen bruk. Et tilsvarende areal er nå omorganisert for økt brukbarhet som parkeringsareal. Makeskiftet holdes formelt sett utenfor planforslaget.

Makeskifte er gjennomført.

10 VIRKNINGER AV PLANEN

10.1 Kommunale planer og retningslinjer:

Kommuneplanen for Eidsberg har som målsetting at «Mysen skal bli Østlandets mest attraktive småby». Dette skal blant annet oppnås gjennom en «moderne og trivelig by med mange møteplasser, bosteder nær jernbane, skoler, barnehager, idrettsanlegg, kulturinstitusjoner og særegne butikker med serviceinnstilt personale». Det er også at målsetting at grendene i Eidsberg skal knyttes sammen med gang- og sykkelforbindelser. Det er lagt opp til befolkningsvekst på 3000 innbyggere fra 2014 – 2027.

Vi vurderer planforslaget til å bygge opp under kommunens mål:

- Samordne boligbygging med skoletilbudet og muligheten for helsefremmende og miljøvennlig transport.
- Legge til rette for at boligområdene utvikles for å sikre møteplasser, aktiviteter, trivsel, god tilgjengelighet og trygg ferdsel.
- Ha en aktiv boligpolitikk som trekker attraktive innbyggere til kommunen.
- Attraktive, sentrumsnære boliger for barnefamilier, motarbeider kommunens demografiske utfordringer.
- Sette langsiktige tettstedsgrenser for grender og avklare fortettingspotensiale i eksisterende boligområder.
- Nye utbyggingsprosjekter lokaliseres til eksisterende infrastruktur, kollektivknutepunkt, offentlige tjenester og servicefunksjoner, slik at innbyggerne får bedre muligheter til å gå, sykle eller bruke kollektivtransport til daglige gjøremål.
- Sikre tilstrekkelig areal til offentlig formål (barnehager, skoler, næring, kirkegårder, vei, bane med mer).
- Etablere gang- og sykkelveger i kommunen, der skoler og boområder prioriteres særskilt.
- Framtidig befolkningsvekst skjer hovedsakelig ved fortetting, transformasjon og utvikling i Mysen.
- Legge til rette for at det bygges attraktive og tilpassede boliger for alle grupper i Mysen.
- Stimulere til etablering av arbeidsplasser i Mysen sentrum.
- Arbeide for en dobling av andelen sykkelreiser, blant annet gjennom og planlegge å gjennomføre tiltak beskrevet i «Rapport – hovednett for sykkeltrafikk i Mysen».
- Lokalisere miljøvennlige boligområder i nærheten av Mysen sentrum.
- Fremtidig utbygging av barnehage, skole, idrettsanlegg og omsorgsboliger vil hovedsakelig skje i Mysen.

Planforslaget bygger også opp under flere av målene i høringsutkastet til ny Kommuneplan for Indre Østfold kommune. Mysen skal styrkes som by med en variert boligbygging med fokus på kvalitet, sentrumsnærhet og korte avstander.

10.2 Regionale planer:

Planforslaget bygger opp under Statens vegvesens plan «Hovednett for sykkeltrafikk i Mysen og omegn» fra 2014. Overordnet mål er å øke sykkelandelen (av reiser) til 8% nasjonalt. Ordfører Voldens vei, vest for planområdet er foreslått som en av to ruter som skal inngå i hovednett for sykkeltrafikk i Mysen. Selv om strekningen ikke er en del av planområdet vil planforslaget legge opp til en forbedring av trasévalget for syklistene mellom Mysenelva og Mysen sentrum noe som igjen kan bidra til økt sykkelandel.

Planen bygger videre på Regional transportplan for Østfold som staker ut transportrelaterte tiltak med sikte på blant annet reduserte avstandskostnader, 0-visjonen (trafikksikkerhet), begrensnings av klimautslipp og reduserte miljøskadelige

virksomheter av transport. Planforslaget sentrale beliggenhet i en regional by samt vektlegging av myke trafikanter bygger opp under målene satt for RTP.

Fylkesplanen for Østfold stadfester Mysen som en av to byer i nye Indre Østfold kommune. Fylkeskommunen anslår at spredningen i bosetning vil reduseres og at brorparten av forventet befolkningsveksten vil skje i tettstedene. Fylkesplanen understreker viktigheten ved å hindre utflytning av dagens byer og nedbygging av kulturlandskapet. Ved å legge opp til fortetting av et område allerede regulert til boligbebyggelse mener vi planforslaget bygger opp under fylkesplanen.

10.3 Nasjonale planer:

Nasjonal transportplan (NTP) har blant annet som mål at trafiksikkerheten for barn og unge skal styrkes, noe som går hånd-i-hånd med det overordnede målet om at all trafikkvekst i byområdene skal tas av kollektivtransport, sykkel og gange og sterkere koordinering av boligbygging, arealbruk og utbygging av transportsystem. Med planområdets svært sentrumsnære beliggenhet med gangavstand til Mysen stasjon, Østre linje og Follobanen, er boligfortetting tett på Mysen sentrum helt i tråd med NTP.

Etter som planforslaget inneholder areal som reguleres til barnehage er et av målene i Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unges interesser i planleggingen direkte oppfylt. Det avsettes rikelig med areal til felles lekeareal med stor internvariasjon. Intertrafikk for bil og myke trafikanter er også i stor grad atskilt. Planforslaget er også varslet Eidsberg kommunes ungdomsråd og barn og unges talsperson i Eidsberg.

Planområdet inneholder tilbud for yngre barn i form av felles lekeplass, lekeplass tilhørende barnehage og egne gangforbindelser adskilt fra bilvei. Eldre barn og ungdom har et bredt nærliggende tilbud i nærliggende skatepark og sandvolleyballbane, idrettsplass og uteområde tilhørende ungdomskolen for å nevne noe.

10.4 Landskap og fjernvirkning:

Planforslaget medfører høyere utnyttning av et ubebygd område og vil derfor ha en åpenbar fjernvirkning. Planområdet grenser til etablerte boligområder i øst og nord og nye omsorgsboliger med småhuspreg i vest. Mot øst ligger det også noe nærings- og boligbygg og offentlig/privat tjenesteyting. Planlagt bebyggelse innehar tradisjonell småhuskalka og vil ikke bryte med den omkringliggende bebyggelsen som er av ulik målestokk og arkitektonisk uttrykk. Mysenelva i sør danner en naturlig avgrensning for den tette bebyggelsen i Mysen og den nye bebyggelsen vil tette et «mellomrom» i byveven.

10.5 Grunnforhold:

Framtidig bebyggelse forventes å innebære grunnarbeider i normalt omfang. Det planlegges ikke kjeller, underetasjer eller byggehøyder som krever spesielle grunnarbeider. Basert på vurderingen av grunnforholdene og planlagte tiltak innenfor planområdet forventes det ingen endringer i grunnforhold som følge av gjennomføring av planen. Lokale grunnforhold for enkelttiltak forutsettes kartlagt i forbindelse med byggesak i hht, gjeldene byggeteknisk forskrift.

10.6 Kulturminneinteresser:

Østfold Fylkeskommune har gjort en vurdering de automatisk fredede kulturminnene innenfor planområdet. Disse er gitt egne bestemmelsesområder i plankartet og vil bli omsøkt frigitt etter anbefaling fra fylkeskommunen. Det er lagt inn bestemmelser som sikrer eventuelle funn av ukjente kulturminner. Sannsynligheten for ytterligere arkeologiske funn i planområdet vurderes som høy.

Regulerte hensynssoner for bevaring er tatt ut av plankartet. Dispensasjon ble gitt i november 2021 av arkeologiske myndigheter. Lokalitene er frigitt uten vilkår.

Det eksisterende gårdstunet som består av våningshus, uthus og låve, ble utredet av fylkeskommunen i forbindelse med byggesak urelatert til planforslaget og låven er ytterligere utredet av NIKU på vegne av forslagsstiller i forbindelse med planforslaget. Våningshus, låve og gårdstun vurderes som «et svært verdifullt gårdstun». Gårdstunet er gitt strenge bestemmelser og blir underlagt hensynssone bevaring kulturmiljø H-570. Framtidige tiltak skal utformes med hensyn til det eksisterende kulturmiljøet og skal forelegges kulturarvmyndigheten for uttalelse før det kan gis tillatelse.

Det er gjennomført ekstern fagutredning av låvens tilstand, bevaring- og gjenbrukspotensiale. Rapporten er utarbeidet av NIKU etter NS-EN 1696 og 3451. Det er med bakgrunn i rapportens funn åpnet for at låven kan endres til et boligformål med samme yttermål og hoveduttrykk, og at man på den måten kan bevare gårdstunets form og uttrykk. Samlet sett vil kulturminneinteressene i planområdet få tydeligere bestemmelser og sterkere vern.

10.7 Biologisk mangfold:

Det er ikke registrert biologisk mangfold eller sårbare naturtyper innenfor planområdet gjennom søk i Naturbasen og kommunens kartløsning. Naturmangfoldloven §§ 8-9 vurderes derfor som oppfylt. §§ 10-12 gjør seg ikke gjeldende. Planområdet har vært dyrket landbruksjord og planforslaget er vurdert til å ikke påvirke det biologiske mangfoldet verken positivt eller negativt.

10.8 Radon:

Radonkart fra NGU viser at planområdet er registrert med moderat til lav sannsynlighet for radon. Det forutsettes at radonbegrensende tiltak i gjeldene byggteknisk forskrift (TEK) følges.

10.9 Trafikk:

Planforslaget legger ikke opp til et bestemt antall nye boenheter, men et antall rundt 60 ansees som sannsynlig. De nye boenhetene må forventes å medføre en økning i lokal trafikk med tilhørende støy og forurensning. Det legges opp til et lavt antall parkeringsplasser per bolig og tilrettelegges for gang- og sykkeltrafikk, særlig internt på området mellom boligene, fellesarealer og barnehagen. Da parkeringsplassene for bil ikke reguleres som egne områder kan arealene fristilles for annen bruk dersom det i framtiden ikke lenger er aktuelt med nåværende antall biler per husstand.

Det legges opp til to adkomster for bil til planområdet. Begge utformes etter gjeldende regelverk og retningslinjer.



(V) Adkomst fra den offentlige delen av Ordfører Voldens vei vil samle ny avkjøring med den private delen av veien i en oversiktlig avkjøring. (H) Adkomst via Søndre Mysens vei skjer på et oversiktlig og rett strekke.

10.10 Sosial infrastruktur:

Planforslaget er ikke vurdert til å medføre en økt belastning for sosial infrastruktur, som barnehager, skole, helsetjenester o.l. utover hva befolkningsframskrivingen i kommuneplanens samfunnsdel tilsier. Etter som planforslaget inkluderer mulighet for ny sentrumsbarnehage vil barnehagekapasiteten påvirkes positivt. Det foreligger positive vedtak om kommunale tilskudd til ny sentrumsbarnehage.

10.11 Stedsutvikling:

Det vurderes som positivt å ha en fortetting i og rundt Mysen sentrum med sitt handels- og servicetilbud, offentlige tjenester og kollektivknutepunkt. Mysen er en av to byer i Indre Østfold og et sted hvor man ønsker fortetting. Fortetting rundt eksisterende knutepunkt og tettsteder underbygges også av overordnede planer. Fortetting i eksisterende byer tilrettelegger for økt bruk av sykkel-, gange- og kollektivtransport, og stimulerer lokalt næringsliv.

Ambisjonen er at Søndre Mysen skal bli et lite sted i seg selv. Småhusskalaen videreføres fra småhusområdet i nord, noe vi mener vil øke attraktiviteten til nabolaget og forsterke inntrykket som boligområdet har i dag, samtidig som man tilrettelegger for fornuftig sentrumsnær fortetting i form av leilighetsbygg.

10.12 Barn og unges interesser:

Planområdets bebyggelse består i dag av et våningshus i tillegg til bruksbygg tilhørende gården og et jorde. Området er ikke tilgjengelig for barn og unge. Introduksjon av flere familieboliger med tilhørende kvartalslekeplass og egne ferdselsårer for myke trafikanter er i seg selv viktig for barn og unge. Det avsettes større områder til selvdyrking og parsellhager som også vil komme barn til gode.

Området får separate ferdselslinjer for myke trafikanter på området, blant annet egen gangatkomst til barnehagen gjør at også små barn kan ferdes alene til barnehagen. Disse ferdselslinjene er utformet til å være både mer attraktive og kortere enn ferdselslinjene for biler. Ny sentrumsbarnehage sammen med en relativt høy konsentrasjon av boliger i familiestørrelse vil gi gode oppvekstmiljø for barn og unge.

10.13 Universell utforming:

Gjeldende byggteknisk forskrift stiller ikke krav om universell utforming av boligbygg. Uteoppholdsarealer er forutsatt utformet som tilgjengelig for så mange som mulig og universelt utformet etter gjeldene teknisk forskrift. Barnehage med tilhørende utearealer vil bli universelt utformet i hht. gjeldende teknisk forskrift ved gjennomføringstidspunktet.

10.14 Estetikk og byggeskikk:

Nærområdets bebyggelse framstår som sammensatt. Framtidig bebyggelse vil ikke bryte opp et enhetlig utformet område, men megle mellom de ulike typene bebyggelse. Det er forsøkt å hensynta nærliggende eneboligbebyggelse og eksisterende gårdstun samtidig som man tilpasser seg større bolig-, næring-, og tjenesteytingsbebyggelse. Det er lagt inn bestemmelser som sikrer utforming, takform, materialbruk og arkitektonisk uttrykk samt tilpasning til eksisterende terreng og landskap for de ulike utbyggingsområdene.

10.15 Uteoppholdsarealer:

Det legges opp til private uteoppholdsarealer etter tabell i bestemmelsene med kvalitetskrav. Minstekravet til privat uteoppholdsareal styres av boligtype og størrelse. Det reguleres inn ~~2500 m²~~ **3500 m² uteareal** til **lekeplass**, selvdyrking og parsellhager som vil være fellesområder. Disse områdene vil ha en bifunksjon som felles uteoppholdsarealer for nærområdet.

11 RISIKO- OG SÅRBARHET

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planforslaget som følger planbeskrivelsen som vedlegg. ROS-analysen er basert på metodebeskrivelsen fra DSB-veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen».

11.1 Oppsummering av ROS-analyse:

Det er ikke avdekket sannsynlige eller svært sannsynlige hendelser som kan ha alvorlige eller svært alvorlige konsekvenser som følge av ROS-analyse. Sjekkliste for risiko og sårbarhetsforhold under er benyttet for identifisering av mulige uønskede hendelser. Det er lagt til grunn faglig skjønnsmessig vurdering av hendelser som er relevante for planen. Det er benyttet flere kilder for identifisering av uønskede hendelser:

- Oppstartsmøte med kommunen m/referat
- Mottatte uttalelser etter varsel og kunngjøring av planoppstart
- Innspill fra eksterne konsulenter
- Innspill fra forslagstiller

Oppsummering, identifiserte uønskede hendelser:

Hendelse/ Situasjon	Nr.	Begrunnelse	Kilde
Forringelse av registrerte og uregistrerte kulturminner	01	Planområdet inneholder automatisk fredede kulturminner og SEFRAK-registrerte bygg	Askeladden, kommunens kart, NIKU-rapport datert 28.08.20
Støy	02	Planområdet ligger delvis i gul støysone	Støyberegning av Planakustikk AS, datert 22.08.16
Overvannsproblematikk	03	Overvannsproblematikk er et økende problem ved utbygging.	Kommuneplan, Plan- og bygningsloven

11.2 Uønskede hendelser med foreslåtte avbøtende tiltak:

Uønsket hendelse 01 – Forringelse av registrerte kulturminner					
Beskrivelse	Det er automatisk fredede kulturminner og nyere tids kulturminner (SEFRAK-registrerte bygg) på planområdet.				
Kunnskapsgrunnlag/usikkerhet	Tilstand av SEFRAK-registrert låve vurderes av ekstern kulturminnerådgiver i egen rapport. Etter tett dialog med fylkeskonservator vil det søkes om frigivelse av de automatisk fredede kulturminnene etter deres anbefaling. Det kan ligge uregistrerte kulturminner innenfor planområdet.				
Sannsynlighet	Høy	Middels	Lav	Begrunnelse	
			x	Mulighetsrom for utnyttelse av låven justeres etter ekstern vurdering. Søknad om frigivelse behandles av Riksantikvaren.	
Konsekvens	Store	Middels	Små	Begrunnelse	Risiko
Liv og helse			x	Bevaring eller forringelse av kulturverdier medfører ingen fare for liv eller helse.	
Materielle verdier		x		Moderat risiko for at materielle verdier kan gå tapt, særlig under anleggsfasen.	
Stabilitet			x	Enkeltminnes verdi som en del av et større bilde vurderes av ansvarlig myndighet og systemet vurderes derfor som godt ivaretatt.	
Risikoreduserende tiltak	• Bestemmelser som ivaretar funn av uregistrerte kulturminner. • Bestemmelser som ivaretar hensynet til kjente kulturminner. • Hensynssone og bestemmelsessoner i plankartet.				

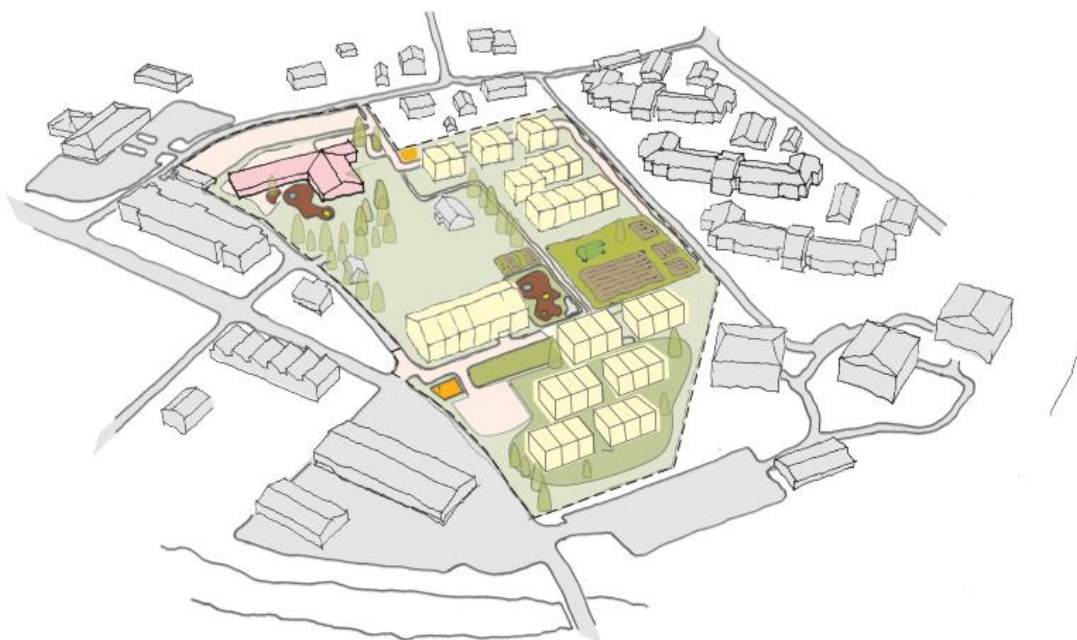
Uønsket hendelse 02 – Støy					
Beskrivelse	Planforslaget legger opp til bebyggelse i delvis støyuutsatte områder ifølge ekstern støyberegning.				
Kunnskapsgrunnlag/usikkerhet	Støyrapport utarbeidet av Planakustikk AS, datert 22.08.16, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging t-1442.				
Sannsynlighet	Høy	Middels	Lav	Begrunnelse	
		x		Sannsynligheten for at det bebygges områder som er støyuutsatte vurderes som middels. Kun en mindre del av planområdet har støyproblematikk	
Konsekvens	Store	Middels	Små	Begrunnelse	Risiko
Liv og helse		x		Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel og påvirker derfor folks helsetilstand.	
Materielle verdier			x	Materielle verdier påvirkes i liten grad av støy.	

Stabilitet			x	Dersom det skal oppføres bygg eller anlegg med støyfølsom bruk i støyutsatte områder må det utføres tiltak slik at tiltaket kan oppføres i hht. retningslinjene for behandling av støy i arealplanleggingen.	
Risikoreduserende tiltak	Bestemmelser om støyreduserende tiltak i kjente støysoner.				

Uønsket hendelse 03 – Overvannshendelser

Beskrivelse	Planforslaget legger opp til bebyggelse på et ubebygde område. Nye harde flater vil redusere områdets evne til å fordrøye og absorbere overvann.				
Kunnskapsgrunnlag/usikkerhet	KPA, gjeldene reguleringsplan.				
Sannsynlighet	Høy	Middels	Lav	Begrunnelse	
		x		Sannsynligheten for at området får redusert evne til å absorbere overvann er høy, men sannsynligheten for at det blir et problem er lav. Samlet sannsynlighet vurderes derfor til middels.	
Konsekvens	Store	Middels	Små	Begrunnelse	Risiko
Liv og helse			x	Overvannsproblematikk fører svært sjelden til konsekvenser for liv og helse.	
Materielle verdier		x		Materielle verdier påvirkes i middels grad av overvannsproblematikk, hovedsakelig i form av fuktskader og bortskylling av terreng.	
Stabilitet			x	Ved stort tap av fordrøyningsareal og/eller infiltrasjonsevne kan overvannsproblematikken bli kritisk. Planområdet vurderes til å være langt unna et slikt kritisk punkt.	
Risikoreduserende tiltak	- Overvannsberegning ved gjennomføring av større tiltak. - Bestemmelser om åpen overvannshåndtering på egen grunn				

12 ILLUSTRASJONER



FULL UTNYTTELSE MED BARNEHAGE: Volum-illustrasjonen viser planområdet maksimalt utnyttet med hovedvekt på rekkehus og tomannsboliger i tre etasjer på B1 (40%-BYA m/parkering på terreng) og mindre leilighetsbygg på B2 (40%-BYA m/parkering på terreng) i tillegg til barnehage i område ~~BKB~~ **B/T** (ca. 40 %BYA begrenset av barnehagens krav til uteareal). Låven er her konvertert til boligbygg (100%-BYA m/parkering i p-kjeller).



ALTERNATIV UTEN BARNEHAGE: Volum-illustrasjonen viser planområdet maksimalt utnyttet med hovedvekt på rekkehus og tomannsboliger i tre etasjer på B1 og mindre leilighetsbygg på B2. Område ~~BKB~~ **B/T** er her vist som boligblokk på 4 etasjer (40%-BYA med parkering på terreng). Under vises et alternativ med fokus på småhusbebyggelse. Resultatet vil være bygningsmessig likt om man bygger en mindre barnehage i byggets første etasje, men antall leiligheter vil begrenses som følge av kravet til MUA både for boliger og uteareal for barnehage. Låven er her konvertert til boligbygg.





SMÅHUS: Oppføring av småhusbebyggelse gir tilstrekkelig utnyttelse i et sentrumsnært område, samtidig som det hensyntar eksisterende eneboligområde. Her er tidlig skisse av rekkehus vist.



BARNEHAGE: Sett fra Søndre Mysens vei. Illustrasjon: Skaara Arkitekter



BARNEHAGE: Sett fra planområdet. Illustrasjon: Skaara Arkitekter

13 MOTTATTE INNSPILL ETTER VARSEL OG KUNNGJØRING OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEIDER

Det ble sendt ut varsel og kunngjøring 29.03.19. Kunngjøring ble publisert i Smaalenene Avis og elektronisk på kommunens nettsider. Frist for tilbakemeldinger ble satt til 05.04.19. Det ble totalt mottatt seks (6) separate innspill til varslingen innenfor fristen. Det er ikke mottatt innspill etter utløpt frist.

PS: Varsling og kunngjøring ble gjennomført før kommunesammenslåing i overgangen 2019 og 2020. Enkelte gårds- og bruksnummer er derfor ikke lenger korrekte.

13.1 Hvem ble varslet:

- Fylkesmannen i Oslo og Viken
- Østfold Fylkeskommune
- Statens vegvesen, region øst
- Norges vassdrag- og energidirektorat
- Direktoratet for Mineralforvaltning
- Mattilsynet
- Fylkeskonservatoren i Østfold (del av Østfold Fylkeskommune)

- Barn- og unges talsperson i Eidsberg
- Ungdomsrådet – barnas talsperson i plansaker
- Indre Østfold Brann og redning IKS

- Østfold Energi
- Hafslund Nett AS

- Hjemmelshavere av gnr. 59 bnr. 2
- Hjemmelshavere av gnr. 59 bnr. 28
- Hjemmelshavere av gnr. 59 bnr. 29
- Hjemmelshavere av gnr. 59 bnr. 90
- Hjemmelshavere av gnr. 59 bnr. 108 (Sameiets styre ble varslet)
- Hjemmelshavere av gnr. 59 bnr. 170
- Hjemmelshavere av gnr. 59 bnr. 222
- Hjemmelshavere av gnr. 59 bnr. 224
- Hjemmelshavere av gnr. 59 bnr. 340
- Hjemmelshavere av gnr. 59 bnr. 351
- Hjemmelshavere av gnr. 59 bnr. 443

13.2 Innspill ble mottatt fra:

- Statens vegvesen
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Hafslund Nett
- Fylkesmannen i Oslo og Viken
- Mattilsynet
- Østfold Fylkeskommune

13.3 Oppsummering innspill:

Innspill fra:	Statens vegvesen region øst
Oppsummering:	○ Kryss, avkjørsler, veger og gater skal utformes etter gjeldene krav fra SVVs normaler. Sikttrakanter markeres i kart. ○ Det må tilrettelegges for gående og syklende, særlig rundt barnehage. God arealutnyttelse må etterstrebes. ○ Kollektivtilknytning må kartlegges. ○ Sykkelparkering må inkluderes og kvalitet må vektlegges. ○ Det bør være maks.krav til bilparkering. ○ Universell utforming må ivaretas. ○ Kravene til luftkvalitet og støy må ivaretas.
Kommentar:	Innspill tas med i videre planarbeider. Det lages egne bestemmelser for å ivareta merknader til både bil- og sykkelparkering, samt universell utforming. Støy og kollektivdekning utredes i forbindelse med plansak.

«Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeider - Forslag til detaljregulering av Søndre Mysen gård i Eidsberg kommune

Vi viser til brev (udatert), mottatt her 22. mars 2019, vedlagt ovennevnte plandokumenter.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligutbygging og ny barnehage. Det planlegges etablering av småhusbebyggelse i to etasjer. Planområdet er på ca. 26 daa og er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel og i kommunedelplan for Mysen. Eiendommene er regulert gjennom eldre reguleringsplan Søndre Mysen.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen er vegadministrasjon for staten på riksveger og for fylkeskommunen på fylkesveger. Det innebærer at vi har ansvar for å ta vare på, planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde vegene på en optimal måte for brukerne og samfunnet for øvrig. Vi er også et fagorgan med sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på egne veger og der andre enn staten har myndighet. Vi har sektoransvar for blant annet trafiksikkerhet, kollektiv, gange, sykkel, universell utforming, støy og luftforurensing.

Innspill

I dette brevet uttaler vi oss som fagorgan med sektoransvar. Vi har følgende merknader til planarbeidet:

Kryss og avkjørsler

Planlagt plassering av adkomst til planområdet fremgår ikke av varslingsbrevet. Vi anbefaler at kryss og avkjørsler utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg og gateutforming, kapittel D.1 (ny versjon av N100 er gjeldende fra 5. september 2018), samt håndbok V121 Geometrisk utforming av veg og gatekryss. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrakanter. Disse tegnes inn (og målsettes) i kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrakanter som eventuelt kommer utenfor regulert vegareal, reguleres som hensynssone. Innen sikttrakanter skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende med en diameter mindre enn 0,15 m kan stå innen sikttrakanter. Disse kravene tas inn i en reguleringsbestemmelse.

Det bør også tegnes inn frisiktsoner i kryss mellom anlegg for gående og syklende. For mer informasjon om siktkrav i forbindelse med gang- og sykkelanlegg viser vi til V122 Sykkelhåndboka.

Tilrettelegging for gående og syklende

Med henvisning til nasjonale og lokalpolitiske mål om at flere skal velge kollektiv, sykkel og gange som transportmiddel, mener vi at det må tilrettelegges for fotgjengere og syklist. Bilkparkeringsområde samlet på et sted i planområdet eller eventuelt parkeringskjeller vil kunne bidra til at trafikksikkerhet i større grad ivaretas internt og det vil kunne stimulere til økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport. Det vil også kunne bidra til å hindre dårlig arealutnyttelse.

Ettersom hensikten med planarbeidet blant annet er å regulere en ny barnehage, mener vi at det er spesielt viktig å tilrettelegge for foreldre, barn og ansatte som ankommer til fots eller på sykkel. Dette gjøres blant annet i form av gode og sikre adkomstløsninger, interne og gjennomgående snarveier og tilrettelagt sykkelparkering hvor man enkelt kan hente og bringe barn, samt parkere sykkelvogner. Det er også nødvendig at det tilrettelegges for mest mulig direkte adkomster for gående og syklende for hele planområdet.

Trafikksikkerhet

Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikanter. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystemer for å hindre farlige situasjoner.

I området som reguleres til barnehage hvor små barn skal bringes og hentes, kan det lett oppstå farlige trafikksituasjoner. Hente- og bringesoner ved barnehager er områder hvor det gjerne er svært mye trafikk ved enkelte tidspunkter i løpet av dagen. Ettersom små barn oppfatter trafikale situasjoner på en annen måte enn voksne, er det viktig at parkeringsområdet og hente- og bringesonen lokaliseres og utformes på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med arealer for gående og syklende. Områdene må også utformes på en slik måte at de som skal parkere slipper unødvendig rygging og manøvrering. Vi anbefaler ellers at adkomstveg og andre offentlige trafikkarer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker og tar høyde for alt fra renovasjonskjøretøy til at trafikkarer skal benyttes av de yngste barna. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, og areal tiltenkt lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy.

Kollektivdekning

Det bør av planbeskrivelsen fremgå hvordan området skal betjenes med kollektivtransport. Denne beskrivelsen bør omfatte gangforbindelser, avgangsfrekvenser og avstander til relevante stoppesteder.

Sykkelparkering

Planområdet ligger i sykkelavstand til Mysen sentrum og togstasjonen. Det bør settes et minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser i planen, for eksempel et antall per boenhet og per ansatt i barnehagen. Kravet bør formuleres på en slik måte at det er etterprøvbart. Bestemmelsene bør også stille krav til kvaliteten på sykkelparkeringen. Plassene bør etableres med låsemuligheter i nærhet til inngangspartiene. Ettersom stadig flere velger elsykkel som transportmiddel bør bestemmelsene sikre ladepunkt for elsykler i tilknytning til sykkelparkering.

Parkering

Det bør tas inn en planbestemmelse som stiller et maksimumskrav til antall biloppstillingsplasser. Planbestemmelsene bør angi hvor mange parkeringsplasser for personbiler som avsettes per boenhet/ansatte i barnehagen. Vi oppfordrer også til at det tilrettelegges for lading av elbil.

Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. Universell utforming er en samfunnskvalitet med særlig betydning for personer med funksjonsnedsettelse, jf. regjeringens handlingsplan for universell utforming 2015-2019. Planarbeidet må derfor redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet være universelt utformet.

Støy og luft

Vi forutsetter at Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2021, tabell 3) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanlegging legges til grunn for planarbeidet.»

Innspill fra:	Direktoratet for mineralforvaltning
Oppsummering:	○ Vurderer planområdet til å ikke berøre registrerte forekomster av mineralske ressurser. ○ Ingen merknader.
Kommentar:	Ingen kommentarer til innspill.

«Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 22. mars 2019.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnytting av mineralske ressurser, og har et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i plansaker. Formålet med planarbeidet for detaljregulering av eiendommene er opplyst å være muliggjøring av boligutbygging og oppføring av ny barnehage. Gårdstunet for Søndre Mysen gård er inkludert i planarbeidet for å beholde stedets historie. Det er vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning eller planprogram.

Uttalelse fra DMF

DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak. DMF har derfor ingen merknader til varslet om oppstart.

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no»

Innspill fra:	Hafslund Nett
Oppsummering:	○ Planforslaget må hensynta elektrisk anlegg og nett i området. Dette gjelder også atkomst til anleggene. ○ Det kan bli behov for ny nettstasjon for å betjene ny bebyggelse. Eksisterende nettstasjon bes hensyntas. ○ Sikkerhetssoner rundt nettstasjon må ivaretas, gjerne med byggegrense i plankart. ○ Opplyser om tegneregler for elektrisk nett. ○ Utbygger bes ta kontakt i god tid før arbeidene er tenkt igangsatt.
Kommentar:	Innspill tas med i videre planarbeider. Ingen andre kommentarer.

«UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEIDER – FORSLAG TIL DETALJREGULERING AV SØNDRE MYSEN GÅRD

Hafslund Nett AS («HN») viser til forslag til detaljregulering av Søndre Mysen Gård i Eidsberg kommune. Høringsfristen er 5. april 2019 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Eidsberg kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

1 Elektriske anlegg i planområdet - Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

HN har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

1.1 Eksisterende høyspenningskabler

HN har høyspenningskabler innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

For å få lokalisert kabelens omtrentlige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146

1.2 Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (frittliggende)

HN har en frittliggende nettstasjon på vestsiden av eiendommen som vi ber om at det blir tatt hensyn til.

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse. HN ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det

er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene. Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm, og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon mv.

1.3 Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

2 Andre forhold

2.1 Kart

Det er ikke vedlagt kart til uttalelsen. For kart over nettselskapet sine anlegg, kan det tas kontakt med Geomatikk, se <https://gravemelding.no/tjenester/kart-for-prosjektering>.

2.2 Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9. Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jfr. vedlegg I til kart- og planforskriften.

2.3 Annet

HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig. Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@hafslundnett.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Hafslund Nett.

Innspill fra:	Fylkesmannen i Oslo og Viken
Oppsummering:	- o Planinitiativ og referat må vedlegges varslings i framtiden. - o Det vil bli krevd effektiv arealutnyttelse og høy utnyttelse. - o Matjord må flyttes. Dette bør sikres gjennom bestemmelsene. - o Veileder om barnehages utearealer forventes fulgt. - o Det må gjennomføres støyutredning. - o Det forventes en maksimumsnorm for parkering for bil for å påvirke reisevaner. - o Overvann må ivaretas på en god måte. - o Kvalitet må ivaretas. - o Viser til relevante RPR og SPR.
Kommentar:	Innspill tas med i videre planarbeider og vil bli beskrevet i detalj i plandokumentene. Planforslaget legger opp til 3,3 boenheter pr. dekar som i dag er dyrket mark.

«Vi viser til deres oversendelse datert 22.03.2019 med varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Søndre Mysen gård i Eidsbergkommune - Faglig innspill til oppstart av detaljregulering for Søndre Mysen gård

Vi viser til deres oversendelse datert 22.03.2019 med varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Søndre Mysen gård i Eidsberg kommune.

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er etablering av ny boligbebyggelse i form av småhusbebyggelse i to etasjer, samt ny barnehage.

Fylkesmannen er fagmyndighet innen landbruk, miljøvern, helse og samfunnssikkerhet, og skal se til at barn og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Fylkesmannens hovedfokus i høringsprosessen er å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen. Kommunen har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Kommunene skal registrere arealendringer i KOSTRA. Størrelsen på arealbruksformålene bør derfor fremgå i planbeskrivelsen.

Vårt innspill er delt i to, hvor første del er fremhevede innspill, vurderinger og råd tilknyttet det varslede planarbeidet. Del to viser til generelle tema og føringer som er viktige for planarbeidet.

Innspill

Ved varsel om oppstart av private reguleringsplanforslag, skal det være vedlagt planinitiativ og referat fra oppstartsmøte med kommunen, eller opplyses hvor dette er tilgjengelig, jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 5 første ledd. Vi kan ikke se at dette følger med oversendelsen eller er lagt ut på kommunens hjemmesider. Dette gjør det vanskeligere å ta konkret stilling til saken og hvilke hensyn som må eller bør ivaretas i det videre arbeidet med planen. Vi forutsetter at forskriftens bestemmelser blir fulgt opp ved senere oppstart av reguleringsplaner.

Arealbruk

Planområdet ligger sentralt i Mysen, og består av dyrka mark. Vi forutsetter at det blir en effektiv arealbruk og høy grad av utnyttelse på arealene, og at dette følges opp i plankart og -bestemmelser. Vi ber om at det oppgis antall boenheter per dekar.

Når dyrka mark tas i bruk til annet formål er det også viktig å ivareta matjorda som egen ressurs. Det bør vurderes om matjorda på dette arealet kan fraktes til annen dyrket mark hvor det er behov for jordforbedring. Kommunal landbruksmyndighet og Mattilsynet bør kontaktes for å avklare eventuelle farer for spredning av for eksempel plantesykdommer eller floghavre. Eventuell flytting av matjord bør så sikres gjennomført ved bruk av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen.

Det fremgår ikke av oppstartsvarselet hvor stor barnehage det skal planlegges for. Vi forutsetter at Kunnskapsdepartementets Veileder for utforming av barnehagens utearealer (2007) blir fulgt opp, bl.a. til krav om størrelse og utforming av utearealer.

Støy

Den vestre delen av området kan være støyutsatt fra veitrafikken. Det bør gjøres en støyutredning for å dokumentere støynivåene. Det må deretter planlegges slik at beboerne blir minst mulig støyutsatt. Dette kan skje gjennom støyskjerming, plassering av bygninger og styring av romfunksjoner i boenhetene, slik at utearealer og rom med støyfølsom bruk legges slik at de får et støy nivå under Lden 55 dB. Vi viser til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).

Parkering

Planområdets beliggenhet gjør at forholdene ligger godt til rette for bruk av andre transportmidler enn privatbil. All erfaring tilsier at parkeringskapasitet påvirker reisemiddelvalg. For å påvirke til at personreiser tas kollektivt eller med sykkel eller med gange, forventer Fylkesmannen at det settes en maksimumsnorm for parkering. Det bør vurderes fellesløsninger for parkering for boligene, ev. også i kjeller, for å få en mer effektiv arealbruk. Det bør legges til rette for etablering av lademuligheter for el-biler og -sykler.

Overvannshåndtering

Som følge av et endret klima må det forventes hyppigere og mer intens nedbør. Det anbefales et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med varighet på under 3 timer og utfordringene med overvann ventes å bli større enn i dag. Vi ber om at det blir vurdert tiltak for å håndtere overvann som en del av planarbeidet.

Generelle tema

Kommunen er planmyndighet og har ansvar for å vedta arealplaner i henhold til plan- og bygningsloven. Det er en forutsetning at planene kommunen vedtar er innenfor rammene av gjeldende nasjonal politikk.

Plan- og bygningsloven gir selv viktige føringer og verdier for planleggingen. De nasjonale forventningene til kommunal planlegging ble vedtatt ved kongelig resolusjon 12.06.2015. Her samles mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at kommunene legger særlig vekt på i planleggingen.

Vår region har høy befolkningsvekst. Denne veksten må håndteres på en måte som bidrar til å nå viktige nasjonale mål for klima, areal og transport. Jordvernmålet og utviklingen i fylket, tilsier at forbruket av dyrket mark må reduseres til et minimum. Fortetting og transformasjon er løsningen for en bærekraftig arealforvaltning, og for å nå målene om at vekst i persontrafikken skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Fortettingen må også skje med kvalitet slik at man skaper trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning.

Fylkesplanen gir føringer for hele østfoldsamfunnet, og er avhengig av innsats fra en rekke samfunnsaktører for å nå sine mål. Reguleringsplanen må utarbeides med klar henvisning til overordnede kommunale og regionale planer, samt nasjonale styringssignaler. Alle planer skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse. Det må fremgå tydelig om planen utløser krav om konsekvensutredninger.

Følgende statlige planretningslinjer/-bestemmelser ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Følgende generelle temaer vurderes som viktige i det aktuelle planområdet:

- Barn og unge, medvirkning og levekår. Se temaveileder T-1513, rundskriv T-2/08 og RPR-Barn og unge. Det skal være en særskilt ordning i hver kommune som sikrer at barn og unges interesser ivaretas. Det må belyses i saken hvordan barn og unges interesser er hensyntatt. Eventuell opparbeidelse av lekearealer må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Planleggingen skal sikre gode levekår og trygge bomiljøer, fremme helse og trivsel samt forebygge kriminalitet og sosiale forskjeller. Vi viser også til § 5-1 om medvirkning og tilrettelegging for grupper og interesser som ikke selv er i stand til å delta direkte i planprosessen. Kommunene må gjennom tilrettelegging for tilstrekkelig og variert boligbygging bidra til å fremskaffe boliger til vanskeligstilte grupper. Kommunene bør implementere den nasjonale strategien Bolig for velferd (2014-2020) og benytte www.veiviseren.no.
- Estetisk utforming. Landskapshensyn og god byggeskikk bør vektlegges. Vi viser til Estetikk i plan- og byggesaker (T-1179). Reguleringsbestemmelsene og de fysiske rammer som settes for tiltak i planen vil påvirke estetikk og landskap.
- Universell utforming. Vi viser til Regjeringens handlingsplan for universell utforming (2005-2009). Alle områder (ute og inne) bør kunne brukes på lik linje av alle grupper. Reguleringsplanen bør stille tydelige krav til universell utforming. Vi viser også til lov om likestilling og forbud mot diskriminering, som trådte i kraft 1. januar 2018.
- Blå-grønn struktur. Vi viser til DN-håndbok 23 Grønn by ...arealplanlegging og grønnstruktur, T-1267 Fortetting med kvalitet og Framtidens byers veiledning om Blågrønn faktor. Det er viktig å bevare og etablere ny blå-grønn struktur. Vann og grønnstruktur har betydning for det lokale miljøet som trivselsskapende element. Det har også en viktig verdi for lek, stedsidentitet, naturmangfold, landskap og klimatilpasning.
- Naturmangfold. Planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Bestemmelsene i kapittel II skal samordne forvaltningen ved å gi felles mål og prinsipper. Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vi minner om at vurderingene som gjøres skal fremgå, jf. § 7. Eksisterende kunnskap om området må framskaffes og det må vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser.
- Fremmede skadelige arter. Området bør undersøkes for fremmede skadelige arter, for å bekjempe og/eller hindre spredning av disse. Det bør også etableres kontrollrutiner ved innkjøring av masser til planområdet. Før flytting av masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan

medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold. Vi viser forøvrig til forskrift om fremmede arter § 24 punkt 4. Vi anbefaler Statens vegvesens rapport om fremmede skadelige arter (nr. 387/2016) og Forsvarsbyggs Håndbok i økologisk restaurering.

- Samfunnssikkerhet og klimatilpasning. Vi anbefaler DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Området må vurderes ut fra sikkerhetshensyn, for eksempel flom, havnivåstigning, stormflo, overvann, grunnforhold, fare for ulykker eller annen fare. Det er viktig å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur samt sikre materielle verdier. Det er krav om risiko- og sårbarhetsanalyser ved utarbeidelse av planer for utbygging, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Vurdering av grunnforhold og områdestabilitet er viktig, jf. TEK 17 § 7-3 med veiledning. Vi viser også til NVEs retningslinjer og veiledere om tematikken, blant annet 2/2011 Flom- og skredfare i arealplaner og 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Håndtering av overvann, flommer og havnivåstigning blir stadig mer aktuelt. Vi anbefaler nettsiden www.klimatilpasning.no og DSBs veileder Klimahjelperen. Vi viser også til DSBs Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirkksomheter (2017) for de områder hvor det er aktuelt.
- Støy. Vi viser til retningslinje T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging og tilhørende veileder MA-128. Støyforholdene skal være utredet på fasade og uteoppholdsarealer ved regulering av området, jf. retningslinjens punkt 3.1. Retningslinjen angir maksimale støygrenser, men vi vil peke på at også støyeksponering under disse verdier kan påvirke helse og trivsel. I støyutsatte områder må det stilles konkrete krav til avbøtende tiltak, bebyggelse og uteområder.
- Luftkvalitet. Vi viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Vi viser også til forurensningsforskriften kapittel 7 som fastsetter luftkvalitetskrav. Det må også ses på samspilleffekter mellom støy- og luftforurensning, da dette kan øke plagen/helserisikoen.
- Terrenginngrep og masseforvaltning. Massehåndtering, inkludert endelig disponering, må være en del av den tidlige planprosessen. Det bør i utbyggingsprosjekter stilles krav til å utrede massebalansen og å vurdere plangrep som reduserer masseoverskuddet. Overskuddsmasser bør, om mulig, brukes til gjenvinning fremfor å legges i deponi.
- Klimagassutslipp og energi. Norges utslipp av klimagasser skal i 2030 være redusert med minst 40 prosent, sammenlignet med referanseåret 1990. I 2050 skal vi være et lavutslippssamfunn, jf. klimaloven. Det skal planlegges for reduserte klimagassutslipp gjennom gode løsninger for energiforsyning, arealbruk og transport. Kommunene skal ta klimahensyn i all relevant planlegging. Arealplanleggingen skal legge til rette for kollektive transportløsninger og lokaliseringer som bidrar til redusert transportbehov. SPR for klima- og energiplanlegging fastlegger nærmere krav til hvordan klimahensyn skal tas med i planleggingen. SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging gir føringer for hvordan arealbruken skal bidra til at man når de nasjonale klimamålene. Reguleringsplanen må følge opp relevante føringer fra kommunens klima- og energiplan.
- Vannforvaltning. Alle planområder vil måtte håndtere vann som drenerer til bekker, vassdrag og sjø. Eksisterende vannveier i området bør undersøkes og det må sikres at planleggingen bidrar til måloppnåelse i samsvar med Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma (2016-2021). Det generelle målet i vannforskriften er at alle vannforekomstene minst skal ha god økologisk og kjemisk tilstand.
- Kartfremstilling. Reguleringsplaner er juridisk bindende og det er viktig at kart utarbeides i tråd med regelverket. Vi viser til departementets veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister.

Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no, www.miljøkommune.no og www.miljøstatus.no.

Vi vil komme tilbake til saken når planen foreligger til offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Innspill fra:	Mattilsynet
Oppsummering:	o Drikkevann forventes beskrevet som eget punkt i planarbeidene og sikres gjennom plandokumentene.
Kommentar:	Innspill tas med i videre planarbeider.

«UTTAELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEIDER - SØNDRE MYSEN GÅRD I EIDSBERG KOMMUNE

Mattilsynet er statlig myndighet for drikkevann med ansvar for å ta vare på nasjonale og regionale føringer i plansaker som kan påvirke drikkevann. Føringer for dette er blant annet gitt i Nasjonal forventninger til regional og kommunal planlegging, Nasjonale mål for vann og helse, Matloven med drikkevannsforskriften og forskrift om rammer for vannforvaltningen. Med befolkningsutvikling, press på sentrumsstruktur og økende fritidsbygging må en sikre at både eksisterende og nye abonnenter får tilstrekkelig og trygt drikkevann.

Hensikt

Hensikten med planarbeidet er å muliggjøre boligutbygging og oppføre ny barnehage på eiendommene gnr.59 bnr.1,2,351,442, 443, og 62 i Mysen i Eidsbergkommune

Relevant regelverk, nasjonale og regionale føringer som har betydning for kommuneplaner, områdeplaner og reguleringsplaner og sikring av vannforsyninger:

Kommunen skal i samsvar med folkehelseloven kapittel 2 ta drikkevannshensyn når den utarbeider arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplaner, samt når den gir tillatelser etter relevant regelverk, jf § 26 i drikkevannsforskriften.

Vannverkseieren har ansvar for leveringssikkerhet, jf § 9 i drikkevannsforskriften. Dette innebærer at vannverkseier skal sikre at vannforsyningssystemet er utstyrt og dimensjonert, samt har driftsplaner og beredskapsplaner, for å kunne levere tilstrekkelig mengder drikkevann til enhver tid. Vannverkseieren skal legge til rette for at vannforsyningssystemet kan levere nødvann til drikke og personlig hygiene uten bruk av ordinært distribusjonssystem.

Nasjonale mål for vann og helse, vedtatt av regjeringen i 2014 har konkrete mål som skal ivaretas spesielt for å sikre vannforsyninger gjennom tiltak i planer. Herunder å få ned lekkasjeprosenten i ledningsnettet samt å knytte utilfredsstillende separate og små fellesanlegg til felles vannforsyning der kvaliteten lettere kan kontrolleres.

Generelt for planarbeid

Ved utvikling av kommunal infrastruktur, utvikling av tettsteder og fortetting av områder, må sikring av drikkevann være med som en tidlig og tydelig premiss i planarbeidene.

Kommunens ansvar og vannverkseier sitt ansvar er presisert i drikkevannsforskriften.

Plan for vann- og avløp skal følge reguleringsplanen på høring.

Mattilsynets planfaglige råd

Vannforsyning er en del av samfunnssikkerheten. Mattilsynet forventer at drikkevann blir vurdert og fulgt opp spesielt videre i planarbeidet.

Vi regner med at drikkevann vurderes som eget tema og kommer tydelig frem i planen som kommer på høring.

Innspill fra:	Østfold fylkeskommune
Oppsummering:	○ Det må redegjøres for de kvalitetsmessige vurderingene som er gjort i plandokumentene. ○ Fylkesplan må følges. ○ Det må stilles minimumskrav til sykkelparkering og gode og sikre internveier. Parkeringskrav bør ha maks.grense. ○ Leke- og uteoppholdsarealer er viktig. ○ Norm for uteareal i for barnehager må følges. ○ Det må søkes dispensasjon fra kulturminneloven i fbm. registrerte kulturminner i planområdet. ○ Det bør utføres kulturminnefaglig utredning av eks. Gårdstun. ○ Generelle tema som må belyses i plansaken.
Kommentar:	Innspill tas med i videre planarbeider.

«Innspill varsel om oppstart av reguleringsplan - detaljregulering - gbnr. 59/1 m. fl. - Søndre Mysen Gård - Mysen - Eidsberg kommune

Vi viser til oversendelse med varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Søndre Mysen gård, mottatt 22.03.2019.

Det opplyses at hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging i form av småhusbebyggelse i to etasjer. Det opplyses ikke hvor mange boenheter det er tenkt å legge til rette for. Det ønskes også å oppføre ny barnehage i området. Området er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplan for Mysen.

Det forutsettes at fylkesplanen følges opp i planarbeidet. Denne er tilgjengelig via fylkeskommunens hjemmeside: <https://www.ostfoldfk.no/planlegging-og-horinger/gjeldende-planer/fylkesplan/> Fylkesplanens retningslinje 1.2.1 er spesielt relevant for planarbeidet: Ved fortetting og transformasjon skal det redegjøres for de kvalitetsmessige vurderingene som gjøres av bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnsstruktur, biologisk mangfold og landskap. Det skal tas nødvendig hensyn til regionale og nasjonale interesser. Friområder, grønne lunger, elver/ bekker/vann/dammer og sosial infrastruktur er viktige i byer og tettsteder, og fortetting må ikke gå ut over disse vesentlige trivselsfaktorene i byer og områdesentra. Forholdet til fylkesplanen må redegjøres for i planforslaget.

Leke- og uteoppholdsarealer

Reguleringsplanen må sikre gode og tilstrekkelige leke- og uteoppholdsarealer i tråd med kravene i kommunedelplan for Mysen. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer ferdigstillelse av lekearealer samtidig med tiltaket. Vi viser for øvrig til kommunens minimumskrav til leke- og oppholdsarealer, og Miljøverndepartementets temaveileder Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven (T-1513) som finnes på departementets nettside www.planlegging.no. Vi viser til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Trafikale forhold

Området ligger relativt sentralt til i Mysen. Vi mener derfor at det er hensiktsmessig å begrense parkeringskapasiteten i området. Parkeringskrav bør

angis med maksgrense i stedet for minimum, som angitt i kommunedelplanen. Området som planlegges er relativt stort. Det må sikres trygge internveier og snarveier som også kan kobles på omkringliggende områder der det er hensiktsmessig. Planen må sikre minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser.

Barnehage

Det fremgår ikke av varselet hvor stor barnehage det planlegges for. Barnehager med utearealer er en viktig del av barns oppvekstmiljø. Barns utvikling og helse bør ha høyeste prioritet. Prinsippet om universell utforming bør legges til grunn, slik at utearealene kan brukes på en likestilt måte uten spesiell tilrettelegging. I veileder for Kunnskapsdepartementet er det skissert følgende norm for uteareal:

- 24 m² pr barn eldre enn 3 år
- 33 m² pr barn yngre enn 3 år. Offentlig plass for lek.

Tilsvarende normer finnes for innendørs areal. Planen må legge til rette for tilstrekkelig lekeareal i forhold til hva Kunnskapsdepartementet anbefaler <http://www.regjeringen.no/upload/KD/Vedlegg/Barnehager/veileder/F-4225.pdf>. Det er tidvis mye trafikk til og fra en barnehage, særlig morgen og ettermiddag. Det må være fokus på sikkerhet og oversiktighet ved adkomstarealene til barnehagen. Det må legges til rette for sykkelparkering ved barnehagen, til ansatte, foreldre og barn.

Automatisk fredete kulturminner

I forbindelse med planarbeidet i 2016 ble det foretatt arkeologiske registreringer i planområdet. Det ble funnet ulike bosetningsspor i den dyrka marka. Det viste seg senere at det kun var noen kokegroper som kunne dateres til førreformatorisk tid (automatisk fredet). Dette innebærer at det kun er et fåtall gjenværende fredete kulturminner innenfor plangrensen.

Det må likevel søkes om dispensasjon fra kulturminneloven dersom planfremmer ønsker å utnytte arealene med de fredete kulturminnene. Søknaden utarbeides av fylkeskommunen og oversendes Riksantikvaren for vurdering dersom når planen kommer til offentlig ettersyn. F.o.m. 01.01.2020 er det Viken fylkeskommune som er dispensasjonsmyndighet. Det fredete området kan også tas inn i reguleringsplanen som en hensynssone. Siden det kun ligger et fåtall fredete kulturminner innenfor plangrensen, vil Fylkeskonservatoren anbefale at dere utnytter arealet der kulturminnene ligger. Det er i så fall sannsynlig at dette arealet kan utnyttes uten at det kreves en arkeologisk utgravning/undersøkelse i forkant av byggingen. Siden kart og bestemmelser må utarbeides med hensyn til de fredete kulturminnene, oppfordrer vi dere til å ta kontakt med oss i god tid før saken legges ut til høring og offentlig ettersyn.

For øvrig er planområdet som nå er varslet noe større enn det ble varslet i 2016, men vi krever ikke en ny arkeologisk registrering innenfor det «nye» arealet.

Nyere tids kulturminner

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale og innkommet dokumentasjon. Et karakteristisk trekk ved tettstedet Mysen i dag er nærhet til flere landbrukseiendommer som ligger tett inn på sentrum, og utgjør dermed en del av Mysens historiske identitet. Disse gårdene ble etablert lenge før jernbanen påvirket stedet med utviklingen av den moderne stasjonsbyen Mysen. Søndre Mysen utgjør en av disse gamle gårdene.

Innenfor varslet planområde finnes det i dag flere bygninger. 3 av disse bygningene er oppført før 1850. For bygninger og anlegg eldre enn 1850 skal

sakene alltid oversendes vedkommende myndighet ved vesentlig endringer, Fylkeskonservatoren til uttalelse, ifølge kulturminneloven (kml) § 25 - Meldeplikt for offentlige organer.

Søndre Mysen gård har røtter tilbake til 1400, og det antas at gården fortsatt har noe bygningsmasse fra 1600-tallet ifølge SEFRAK- registeret. Her antydes det at et av våningshuset kan føres tilbake til 1600-tallet. Grensen for at stående bygninger er automatisk fredet er 1649, jf kulturminneloven.

Det fremkommer ikke av innsendt varsel om eksisterende bygninger er tenkt å være en del av planområdets fremtidige bruk, eller om disse er tenkt fjernet. Det som står i varselbrevet er at gårdstunet skal inkluderes i planområdet og at tunstrukturen er planlagt beholdt. Østfold fylkeskommune er opptatt av at kulturminneverdiene innenfor planområdet bevares, og at dette må tas hensyn til i videre planarbeid. Dette gjelder først og fremst de tre eldre bygningene oppført før 1850, og låven fra 1920 -tall som kan ha potensiale for gjenbruk til annen funksjon.

Eksisterende bygninger innenfor planområdet må undersøkes nærmere som del av det videre planarbeidet. Vi ber om at det presenteres en kulturminnefaglig utredning av eksisterende bygningsmasse, siden bevaring av kulturminneverdier vil være viktige hensyn og føringer for hvordan planområdet kan utformes. Det må vurderes om det skal legges hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) på deler av planområdet.

Generelle temaer

- Risiko- og sårbarhet: Vi viser til plan- og bygningslovens § 4-3 som forutsetter at det ved utarbeidelse av planer for utbygging skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.
- Grunnforhold: De stedlige grunnforholdene må undersøkes og hensyntas i planleggingen. Bebyggelse på rasfarlige områder må unngås med mindre det kan skaffes tilfredsstillende sikring.
- Støy: Vi viser til Miljødirektoratets veileder T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende støy og forurensning skal følges, og dette må sikres gjennom bestemmelser til planen.
- Hensyn til natur- og landskapsverdier: Ny bebyggelse må tilpasses landskapet, ikke omvendt. Bebyggelsens fjernvirkning må vurderes, og uheldig eksponering må unngås.
- Grønnstruktur: Det må legges til rette for en hensiktsmessig grønnstruktur i planområdet som knyttes opp mot overordnet grønnstruktur på stedet. Bevaring av eksisterende og eventuell innføring av ny vegetasjon må vurderes.

Det forutsettes at vi får planforslaget tilsendt i forbindelse med offentlig ettersyn.

14 FAKTA

Forslagstiller:

Søndre Mysen AS
c/o Fagerstad Utvikling AS,
Postboks 1440 Vika, 0115 Oslo

Forslagstiller, reguleringsendring:

Søndre Mysen Bolig AS
c/o Helge Lars Berger
Bergerveien 94, 1878 HÆRLAND

Fagkyndig:

Skaara Arkitekter AS
Drammensveien 130 c, 0277 Oslo

Fagkyndig, reguleringsendring:

Ark Ama AS
Ordfører Voldens vei 9, 1850 Mysen

Eieropplysninger:

Gnr. 159 bnr. 1 — privat eier (tidligere 59/1)
Gnr. 159 bnr. 2 eies av Indre Østfold kommune (tidligere 59/2)
Gnr. 159 bnr. 351 — eies av Mona Betong AS (tidligere 59/351)
Gnr. 159 bnr. 442 — eies av Mona Betong AS (tidligere 59/442)
Gnr. 159 bnr. 443 privat eier (tidligere 59/443)

Gnr. 346 bnr. 2 eies av Indre Østfold kommune (Ordfører Voldens vei)
Gnr. 332 bnr. 170 eies av Indre Østfold kommune (adkomstvei i nord)
Gnr. 159 bnr. 351 eies av Søndre Mysen AS
Gnr. 159 bnr. 442 eiendommen er sammenføyd med 159/351
Gnr. 159 bnr. 445 privat eier
Gnr. 159 bnr. 446 eiendommen er sammenføyd med 159/351
Gnr. 159 bnr. 447 privat eie

14.1 Nøkkeltall:

Arealstørrelse – planområde:

Arealer etter forenklet endring

Totalt:

~~26 553~~ 26 683 m²

Etter formål:

Boligbebyggelse	15 637 m ²	15604 m ²
Kombinert formål boligbebyggelse/ Offentlig og privat tjenesteyting - Barnehage	3 408 m ²	3409 m ²
Lekeplass	890 m ²	
Parsellhage	2 490 m ²	
Uteoppholdsareal		3501 m ²
Nettstasjon/renovasjon:	219 m ²	192 m ²
Kjøreveg:	1 188 m ²	1003 m ²
Annen veggrunn	304 m ²	97 m ²
Parkering	1 436 m ²	2226 m ²
Grønnstruktur	651 m ²	652 m ²
Grønnstruktur — turvei	320 m ²	

14.2 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning:

Planforslaget er vurdert etter plan- og bygningslovens § 12-9 og forskrift om konsekvensutredninger og er vurdert til å ikke utløse krav om planprogram eller konsekvensutredning.

14.3 Kunngjøring og varsling:

Det sendt ut varsel og kunngjøring 29.03.19. Kunngjøring ble publisert i Smaalenene Avis og elektronisk på kommunens nettsider. Frist for tilbakemeldinger ble satt til 05.04.19. andre rettighetshavere ble varslet i brev 11.04.18.

14.4 Vedlegg:

- Tilstandsrapport låve
- Støyrapport
- ROS-analyse
- Alle uttalelser samlet
- Redegjørelse for overvann, datert 04.04.2025
- Matjordplan for Søndre Mysen, datert 22.11.2024