



PLANINITIATIV

Utarbeidet: 02. desember 2024
Sist revidert: 02. desember 2024

Reguleringsplan for Hagebro boligfelt

Forslagstiller

Navn/firma:	RBA Entreprenør as	Org.nr.: 890582842
Kontaktperson:	Stein Roger Lerum	
Adresse:	2041 Kløfta	
E-post:	post@rbaentreprenor.no	
Telefon:	930 36147	

Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	Ing. Quamme as	Org.nr.: 916825390
Kontaktperson:	Jon Anders Quamme	
Adresse:	Gårdsveien 18, 3230 Sandefjord	
E-post:	post@quamme.no	
Telefon:	400 60 371	

*Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven,
§ 1 – Krav til planinitiativet:*

a) formål med planen	Utvide boligfeltet Hagebro i Havnås, Indre Østfold kommune.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Hagebro, gnr 702 bnr 27 ble regulert i 2011, med 7 tomter. Eiendommen er 61 dekar stor, hvorav ca 35 er avsatt til boligformål. Arealet utover boligformålet, er benyttet til dyrking av gras. Det foreslås ny adkomst, fra boligfeltet Stranda, over tomt 702/71, som var den opprinnelige foreslåtte adkomsten til boligfeltet Hagebro. Ut fra dokumenter vi har funnet fra forrige behandling, ble denne adkomsten i sin tid anbefalt av både Trøgstad kommune og den gang Fylkesmannen, nå Statsforvalteren. Vei over 71 er å foretrekke, også for å imøtekomme Trøgstad kommunes nullvisjon ift nedbygging av dyrket og dyrkbar mark. Planarbeidet anses ikke å få innvirkning utover ovennevnte.

c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Kart vedlegges. Det er lagt tilrette for eneboliger og tomannsboliger på tomtene. Hvilken fordeling det blir av disse, avgjøres av markedet. Boligene vil alle være funkisboliger. Den første eneboligen er innvilget byggetillatelse, eiendom 702/128. Denne boligen illustrerer stilen alle boliger er tenkt å ha. Det er planlagt familieboliger. Å tiltrekke seg barnefamilier, er oppfattet å være av stor interesse for Havnås, med tanke på å opprettholde barnehage og skole i Havnås. Flomfarevurdering for Hagebro i Havnås er utarbeidet, og vedlegges. Denne er utarbeidet basert på data innhentet fra NVE. Rapporten underbygger at veien inn på Hagebro bør legges fra Stranda, over 71. Det fordi 200 års flom er beregnet å nå 129,5 moh, dvs at dagens godkjente vei til feltet, vil bli oversvømt. Tomt 71 ligger høyere enn beregnet 200 års flom. Til orientering var flommen 28. august 2023, den høyeste dokumenterte flommen i Havnås, 129,1 moh. Jordet, dvs dagens godkjente vei, var da 100% under vann. Tomt 71 var ikke under vann.
---	---

d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Planinitiativet innebærer 33 tomter på Hagebro, inklusive de 7 som allerede er godkjent. Se vedlagte kart. Alle tomter er planlagt å ligge på +/- 131 moh, uten kjeller. Alle boliger vil ha integrerte garasjer og terrasser, følgelig er det planlagt å kun bygge én bygning på hver tomt. Der hvor det blir bygget tomannsbolig, vil disse bli utformet utvendig for å fremstå som en enebolig. Hele feltet vil følgelig fremstå som et homogent eneboligområde. Vi har som mål å utvikle feltet helhetlig, ikke bare den enkelte bolig til den enkelte tomt. Byggehøyder vil være under 8 meter, vi fremmer følgelig ønske om 8 meter gesimshøyde for feltet. Vi foreslår videre 30 % BYA for tomtene, ihht kommuneplanen. Det er tenkt tinglyst en servitutt på hver eiendom, som innebærer at alle boliger på feltet skal fargesettes i jordfarger. På denne måten slipper man problemer med eventuelle frie sjeler som får for seg at sjokkrosa og himmelblå er bra. Tomter på Hagebro vil ha fra 600 kvm uteareal på egne eiendommer, noen mye mer. Det vil følgelig være masse utearealer, særlig fordi garasjer og terrasser skal integreres i én bygning på hver tomt, også for tomannsboliger. Det er ikke planlagt frittliggende garasjer eller uteboder på eiendommene. Når det gjelder solforhold, vil det bli bygget terrasser mot syd, vest eller på tak, slik at alle boliger vil få godt med sol på sine terrasser, også tomannsboliger. Alle boliger vil ligge på +/- 131 moh, slik at ingen vil skygge for hverandre. ' Plassering av boligene på 131 moh er anbefalt, hensyntatt at 200 års flom er beregnet til 129,5 moh.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Det er planlagt og tegnet inn tre lekeplasser på Hagebro. To nærlekeplasser på over 150 kvm og én områdelekeplass/møteplass på over 500 kvm. Avstandskravene maks 100 m til nærlekeplass og maks 200 m til områdelekeplass er hensyntatt.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Havnås består for det meste av eneboligbebyggelse. Vårt prosjekt vil ikke skille seg ut. Dog vil vårt felt skille seg ut med funksjonsbebyggelse, hvilket vi ikke har sett der så langt.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Hagebro er avsatt til boliger i kommuneplan pr i dag. Det er pr dd regulert inn 7 tomter på Hagebro. Vår plan går ut på få øke dette til 33 tomter. Vi mener vår plan er godt tilpasset kommuneplanen.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Det er god kapasitet på kommunens vann-og avløpsanlegg i Havnås. Vår plan er forevist VA, som mente at dette ikke ville innebære noen utfordringer for vann og avløp. Veien gjennom Havnås er en fylkesvei som ikke er overbelastet. Vi er av den formening at prosjektet ikke vil avstedkomme utfordringer ift trafikk, støy eller luftforurensing.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Flomfarevurdering er utarbeidet, se vedlegg. ROS analyse vil bli utarbeidet på vanlig måte.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Naboer, Velforening, Kommune, Fylkeskommune, Statsforvalter, NVE, E-verk
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Varsling og høringer ihht vanlige rutiner.
l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Vårt syn er at planen ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning, da området allerede er utredet ifbm den reguleringen som foreligger fra 2011. Vår plan innebærer intet nytt, bortsett fra flere tomter og ny adkomst. Å benytte veien inne på Stranda som ny adkomst, anses ikke å avstedkomme behov for konsekvensutredning. Stranda er en kommunal vei.