



# Referat fra oppstartsmøte

|               |                                                     |                                   |
|---------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| PlanID:       | <b>3118_20260003</b>                                |                                   |
| Planens navn: | <b>Detaljregulering av Thonsåsen - gbnr. 832/52</b> |                                   |
| Plantype:     | Detaljregulering                                    |                                   |
| Møtedato:     | 18.06.2026                                          | Sted: Indre Østfold rådhus, Askim |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plankonsulent:   | Jardar Nymoen, Sweco                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Forslagsstiller: | Familien Dingstad v/Jens-Edvard Dingstad                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Saksbehandler:   | Ida Larsen, IØK v/planenheten                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Andre deltakere: | Hans Gunnar Raknerud (IØK, vikarierende plansjef)<br>Waldemar Holst (IØK v/planenheten, saksbehandler 2)<br>Hilmar Dingstad (forslagsstiller/grunneier)<br>Inger-Line Dingstad-Eriksen (forslagsstiller/grunneier)<br>Kari-Anne Dingstad (forslagsstiller/grunneier)<br>Ida Charlotte Skjoldager Kvendseth (landskapsarkitekt, Sweco) |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planforslagets<br/>kjerneinnhold:</b> | Formålet med planarbeidet er å detaljregulere eiendommen 832/52 på Thonsåsen i tråd med kommuneplanens arealdel 2024-2035 (heretter KPA). Området B0-6 er satt av til fremtidig boligbebyggelse sammen med to øvrige eiendommer (837/1 og 831/8 - disse inngår ikke i planinitiativet). Ut over gbnr. 832/52 vurderer forslagsstiller også om gbnr. 832/54 også skal inngå i detaljreguleringen, forutsatt at Indre Østfold kommune ikke har planer om etablering av høydebasseng på eiendommen. |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Det er innsigelsesrisiko knyttet til arealet av flere grunner: Arealet ble vurdert tatt ut av KPA i forrige runde, blant annet fordi det ikke var tilstrekkelig konsekvensutredet. Det er snakk om et uberørt naturområde som har stor verdi for friluftslivet, hvorav deler av planområdet (i nord) er registrert som dyrkbar jord. I tillegg er det innsigelsesrisiko knyttet til avløpssituasjonen i kommunen.

## Gjeldende planer

|                          |                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommuneplanens arealdel: | Kommuneplan for Indre Østfold kommune 2024-2035                                                                                                                                                        |
| PlanID:                  | 3118_3014202101                                                                                                                                                                                        |
| Formål:                  | Fremtidig boligbebyggelse, B0-6                                                                                                                                                                        |
| Bestemmelser:            | <a href="#">Se kommuneplanens arealdels bestemmelser</a><br>For hele feltet B0-6 åpner KPA for utbygging av 115 boenheter i perioden 2031- 2034 og 335 boenheter etter 2034. Dette er veiledende tall. |
| Reguleringsplan:         | Reguleringsplan for Thonsåsen Høydebasseng                                                                                                                                                             |
| PlanID:                  | 3118_013820080001                                                                                                                                                                                      |



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Formål:                                           | Byggeområde for kommunalteknisk virksomhet, kjørevei, annen veigrunn, friområde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bestemmelser:                                     | <a href="#">Se bestemmelser</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vurdering om den skal helt eller delvis oppheves: | Må oppheves dersom gbnr. 832/54 skal tas med i planforslaget. Dette avhenger av avklaringen fra VA om det vil være behov for høydebasseng på eiendommen i fremtiden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fylkesplan:                                       | <a href="#">Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Statlige planretningslinjer:                      | <a href="#">Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)</a><br><a href="#">Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet (2024)</a><br><a href="#">Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)</a><br><a href="#">Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Annet planarbeid/ temaplaner:                     | Kommunedelplan for Vann og avløp 2023-2034<br><a href="#">Informasjon om planoversikt (framsikt.net)</a><br><br>Verneplan for vassdrag: <a href="#">003/1 Mossevassdraget</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Arealstrategier:                                  | Arealstrategier i <a href="#">kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier 2021-2032</a> er gjeldende for arealforvaltning i kommunen.<br><br><b>De mest aktuelle arealstrategiene for dette planarbeidet:</b><br>1. Nullvisjon for nedbygging av matjord.<br>2. Grønnstrukturen i tilknytning til bebyggelsen, og de store sammenhengende naturområdene med bekker, elver og vann skal sikres og gjøres godt tilgjengelig.<br>3. Tilrettelegge for friluftsmuligheter for alle. Kommunen skal ta vare på og utvikle friluftsområder, slik at befolkningen kan drive et aktivt og variert friluftsliv.<br>5. Opprettholde naturmangfold.<br>6. Det skal planlegges for å minimere skader forårsaket av klimaendringer. Naturbaserte og flerfunksjonelle overvannsløsninger skal foretrekkes.<br>7. For å styrke sosial bærekraft og skape attraktive bostedsområder skal det legges til rette for varierte boligtyper for ulike aldersgrupper og livssituasjoner, steder og prisklasser.<br>8. I alle boligprosjekter skal det sikres høy boligkvalitet.<br>9. Vi skal satse på grønn mobilitet for å bidra til å redusere klimautslipp og økt stedsattraktivitet. |
| Aktuelle politiske vedtak:                        | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



---

**Særskilte tema som må  
avklares**

---

**Planavgrensning**

Planenheten anbefaler at området i nord som er registrert som dyrkbar jord tas ut av planforslaget. Dette av hensyn til økt innsigelsesrisiko knyttet til jordvern. Å ta ut dette området vil i tillegg være gunstig for planens totale klimagassutslipp, samt vilttrekkene i området. Forslagsstiller ønsker likevel å ta med arealet i varsel om oppstart.

---

**Planlagt bebyggelse**

Forslagsstiller ser for seg en blandet utbygging av eiendommen hvor frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse utgjør hovedtyngden av boligmiksen. Dette vil si eneboliger og kjedet eneboliger/ rekkehus, mens det vil også vurderes terrassert bebyggelse der terrenget ikke gjør det mulig å utnytte arealene til eneboliger eller kjedet eneboliger. Utbyggingen vil inngå som en naturlig forlengelse av eksisterende tettsted. Planforslaget legger opp til å følge kommuneplanens bestemmelser om byggehøyder.

**Byarkitektens innspill:**

Utbyggingen er så omfattende at den i seg selv vil utgjøre en ny liten landsby. Dette bør ikke planlegges som et stort og ensartet område, men bør deles inn i flere delområder med egen identitet og stedstilørighet, organisert rundt felles møteplasser og lek. Det kan være naturlig å etablere flere delområder. Antall delområder bør studeres videre i forhold til topografi mv. Hvert delområde bør være tydelig lesbare. Dette oppnås gjennom strukturelle grep f.eks. ved at bebyggelsen danner tun eller henvendes mot felles adkomstveier, og understøttes gjennom bevisst utforming og variasjon i bebyggelse, boligtypologier og fargebruk.

Det bør vurderes en trinnvis utbygging, som innebærer at ikke hele området opparbeides samtidig og at de siste byggetrinnene (skogsområder) blir liggende intakte så lenge som mulig, av hensyn til blant annet friluftsliv, dyre- og planteliv og klima. Det er viktig at hvert byggetrinn fungerer som et godt sted å bo også før området er ferdig utbygd.

Det skal utarbeides en illustrasjonsplan/utomhusplan med ny bebyggelse og tiltak, adkomst, dokumentasjon og arealregnskap for uteoppholdsareal og lekeplasser som utformes i tråd med kvalitetskravene i bestemmelsene. Utarbeides av forslagsstiller.

---



|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | Viser for øvrig til byarkitektens mal for god planlegging av småhusområder (vedlegg).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grønnstruktur                                | <p>Forslagstiller ser for seg at området skal ha et visst preg av grønt slik at det fortsatt vil være turmuligheter gjennom området. Det er planlagt at eksisterende grillplass, på arealene tidligere avsatt til høydebasseng, skal beholdes som naturområde. Det planlegges for å bevare et nord-sørlig langsgående skogsområde.</p> <p>Planenheten viser til KPAs bestemmelser § 5.10, som sier at minimumsbredde på turdrag og korridorer bør være 30 meter.</p> <p>Byarkitektens innspill:</p> <p>En sterk og sammenhengende grøntstruktur med gode muligheter for lek, rekreasjon og møteplasser vil være avgjørende for opplevelse av bevart stedsidentitet og kvalitet i dette området. Eksisterende stier og bålplasser bør kartlegges tidlig i planprosessen og bevares der det er mulig. Dette er eksisterende ressurser og historiebærere, og er et uttrykk for en allerede etablert tilhørighet til området.</p> <p>I skissert plankart ser alle grønne forbindelser omtrent like brede ut, som korridorer. Det bør vurderes om det grønne kan differensiere i større grad; i større sammenhengende arealer for rekreasjon, møteplasser og lek, og grønne forbindelser som ivaretar stier og ferdsel. Grøntstrukturen bør også understøtte trygge gangforbindelser og hverdagsbevegelse gjennom området. Veisystem bør studeres slik at utstrekning av vei og parkering minimeres.</p> |
| Lekeplasser:<br>Nærlekeplass/områdelekeplass | Planforslaget utløser krav om nærlekeplasser og områdelekeplass, jfr. KPAs bestemmelser § 5.2.7.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Barn- og unges oppvekstvilkår                | Barn og unge fra området bør involveres i planarbeidet på et tidlig stadium.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Folkehelse                                   | <p>KPA § 4.4 slår fast at det skal legges til rette for å fremme befolkningens helse, med gode boliger og inkluderende og gode grøntarealer (møteplasser), beskytte mot risikofaktorer og fremme faktorer som virker positivt for helse og livskvalitet, samt bidra til mer rettferdig og jevnere sosial fordeling av faktorer som påvirker helse. Planens påvirkning på folkehelsen må komme frem av planbeskrivelsen, og knyttes opp mot resultatene av relevante rapporter og konsekvensutredninger.</p> <p>Planforslaget vil medføre nedbygging av et svært viktig friluftsområde. Dette vil påvirke bruksverdien av området for befolkningen, samt trivselsfaktorer for det nærliggende eksisterende boligområdet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>Utbyggingen vil gi en svært stor økning i antall boliger, og dermed også innbyggere (ink. barn, ungdom, eldre, levekårsutsatte osv.) på tettstedet Knapstad. Dette vil få konsekvenser for kapasitet på skole/barnehage. Dette må vurderes i planbeskrivelsen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Universell utforming                | <p>Det skal redegjøres for hvordan universell utforming sikres internt i planområdet jf. KPAs bestemmelse pkt 4.15.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Atkomst / vei og forbindelseslinjer | <p>Myke trafikanter må prioriteres i planen, både til skole og Knapstad togstasjon.</p> <p>Detaljreguleringsplan må regulere sammenhengende og universelt utformet gang- og sykkelveinett. Forbindelsene må være trygge og med god tilgjengelighet til sentrumsområder og holdeplasser. Viser til <a href="#">Håndbok for veg- og gateutforming N100</a>.</p> <p>Det må være en rekkefølgebestemmelse som sikrer videre gang- og sykkelvei langs Fv211, slik at de myke trafikantene har et komplett tilbud til skole/barnehage og kollektivtilbud ved Knapstad togstasjon. Dette må avklares med ØFK.</p> <p>Videre bør det vurderes en rekkefølgebestemmelse for gangakse mellom sørlig del av planområdet og eksisterende veinett Thonsåsen/Hjortestien, samt å sikre en helhetlig gangakse ned til skolen.</p> <p>Forslagsstiller må snarest mulig avklare med ØFK om plassering og antall avkjørsler fra Fv211. Normal behandlingstid er 3 mnd.</p> <p>Det må utarbeides trafikkanalyse mht trafikkmengde og trafiksikkerhet, både innenfor planområdet og gangforbindelser helt frem til skole og Knapstad togstasjon inkl. kryssing av Fv211.</p> <p>Det må utarbeides veitegninger for alle eventuelle kommunale kjøreveier og fortau/gang- og sykkelveier, slik at veier og kryss dimensjoneres og utformes i tråd med forventet trafikkbelastning. Snuhammer, arealer til snølagring, renovasjon, trafo, brannoppstillingsplasser, manøvrering, bussholdeplasser, etc må reguleres.</p> <p>Veitegninger og veiavklaringer må godkjennes av forvaltning vei.</p> |
| Parkering                           | <p>Parkeringskrav kommer frem av KPAs bestemmelser § 4.9.</p> <p>Parkeringsplasser avsettes på plankart.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Vann og avløp                       | <p>I forbindelse med reguleringsplan skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg, jf. KPA § 4.20 b). Viser</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



---

også til avstandskrav til offentlige vann- og avløpsledninger, jf KPA § 4.10.4. og kommunens VA-norm.

#### **Kapasitet renseanlegg**

Statsforvalteren har hatt tilsyn på det kommunale avløpsrenseanlegget i Askim og ledningsnettet i tidligere Askim kommune. Statsforvalteren tillater ikke mer påslipp av spillvann før avløpsrenseanlegget

er oppgradert, evt. at Indre Østfold kommune kan bekrefte mindre påslipp ved sanering av VA, samt reduksjon av fremmedvann og innlekk.

Renseanlegget på Revaug klarte ikke rensekravene i 2025. Nytt felles renseanlegg er planlagt å være ferdig tidligst i 2032.

#### **Vannforsyning**

Det ligger foreløpig ikke inne i tiltaksplanen for VA de neste 10 årene at det er behov for høydebasseng her. VA gjør beregninger for å bekrefte at det ikke er behov for høydebasseng på gbnr. 832/54. Tilbakemelding på dette forventes etter sommerferien.

#### **Ledningsnett VA**

Se uttalelse fra VA for aktuelle tilkoblingspunkter.

#### **Kapasitet på VA-nett på utsiden av planområdet**

Vannforskriften § 12 setter begrensinger for hvor det kan tillates ny utbygging, da det ikke skal være økt utslipp til bekker/vannforekomster med moderat eller dårligere miljøtilstand. VA viser til i sin uttalelse at det er betydelige overløp fra ledningsnettet mellom Thonsåsen og Askim.

---

#### **Overvann**

[Overvannsveileder for Indre Østfold kommune](#) skal legges til grunn for planarbeidet. Overvannsplan skal utarbeides som en del av reguleringsplanen. Kravene i [VA-normen](#) skal også følges.

Overvann tas hånd om lokalt etter 3-trinnsstrategien og uten påslipp til kommunalt overvannsnett. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i kommunens overvannsveileder og [Klimaprofil for Østfold](#), og skal være minimum 50%.

Det skal fortrinnsvis velges åpne og naturbaserte overvannsløsninger. Dersom naturbaserte løsninger velges bort, skal dette begrunnes.

Overvannet skal ikke ledes ut på dyrket mark, og hydroteknisk infrastruktur i landbruket skal ikke belastes som følge av utbygging. Det må settes av plass til grøfter i utkant av området mot dyrka mark, slik at vannet ledes bort fra dyrka mark.

---



---

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p>Områder som benyttes til overvannshåndtering skal kartfestes i plankart ihht. <a href="#">NVEs veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar</a> kapittel 4.5.</p> <p>Krav til blågrønn faktor skal fastsettes i bestemmelsene til reguleringsplan jf. KPA § 4.6 bokstav e), med tilhørende retningslinjer.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Jordvern         | <p>Planforslaget innebærer nedbygging av om lag 40 daa dyrkbar jord. Henviser til kommunens nullvisjon for nedbygging av matjord. Dersom arealet i nord tas med i planforslaget, vil dette kunne utløse krav om matjordplan, jf. delmål 8 i jordvernstrategien. Henviser til uttalelse fra landbruk. Eventuell matjordplan må godkjennes av kommunen før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.</p> <p><b>Hensynet til landbruket i området</b></p> <p>Det bør settes igjen en kantsone på 15 meter både mot jordbruksareal og skogsareal i ytterkant av planområdet for å unngå konflikt rundt drift av jord og skog.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Massehåndtering  | <p>Det må sikres i planen at evt. masseoverskudd gjenbrukes eller kjøres til godkjent deponi/behandlingsanlegg.</p> <p>Massebalanse skal redegjøres for, og det skal vurderes tiltak som reduserer masseoverskudd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Karbonkonsekvens | <p>I kommuneplanens arealdels temakart er området kartlagt som et <i>mindre og middels karbonrikt areal</i>. Det skal gjøres en vurdering av planområdet opp mot kommunens <a href="#">kartlegging av karbonrike arealer</a> jf. KPA § 4.12.</p> <p>Arealet nord i planområdet har høy bonitet, og vil ved nedbygging gi økt karbonutslipp og redusert karbonlagerkapasitet.</p> <p>Videre vil utbyggingen av det øvrige planområdet føre til betydelig klimagassutslipp. Det er grunn til å tro at planen vil føre til en økning i klimagassutslipp på over 2 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter, og planenheten vurderer dermed at klimagassutslipp må inngå som en del av konsekvensutredningen, jf. Miljødirektoratets håndbok <a href="#">M-1941 § 2.9.2.</a> <a href="#">NIBIO og Miljødirektoratets kartbaserte klimagasskalkulator for arealbrukssektoren</a> bør benyttes i forbindelse med dette.</p> <p>Det oppfordres til å legge til rette for sirkulære løsninger som kan bidra til reduserte klimagassutslipp og klimatilpasning.</p> |

---



|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naturmangfold                                                 | <p>Utbyggingen vil ha negativ effekt for naturmangfoldet, vilt og annet dyreliv i området. Naturmangfold i området må vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder. Se KPA § 4.12. Dette skal gjøres som del av konsekvensutredningen.</p> <p>Området skal kartlegges mht. naturmangfold, både truede og fremmede arter. Trær, vegetasjon, naturtyper og arter i området skal kartlegges av fagkyndig på naturkartlegging. Dette vil bli en del av konsekvensutredningen.</p> <p><b>Fremmede arter</b></p> <p>Det må tas hensyn til fremmede arter ved bortkjøring av masser, slik at det ikke spres fra området. Det er også viktig å unngå skrotarealer, for der etableres det raskt fremmede arter. Det bør derfor legges opp til en viss skjøtsel av arealene, også etter ferdigstillelse slik at man ikke gir rom for etablering av fremmede arter.</p> |
| Friluftsliv                                                   | <p>Området planlegges omgjort fra et verdifullt naturområde og friluftsområde (nærturområde med stier og bålplasser med ganske høy bruksfrekvens) til boligområde. Planinitiativet legger opp til å opprettholde deler av området til friluftsliv, men størrelsen på skogsarealet vil bli betydelig redusert. Dette vil kunne ha konsekvenser for bruksverdien av området for befolkningen, vannveier og naturlig fordrøyning av vann, mikroklimatiske forhold og dyre- og planteliv. Hensynet til friluftslivet blir et viktig tema i konsekvensutredningen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Sol-/skyggeanalyse                                            | <p>Det må utarbeides en lesbar sol/skyggeanalyse som dokumenterer solforhold for nye tiltak og for eksisterende eiendommer. Det må illustreres eiendomsgrenser, nabobebyggelse, uteoppholdsarealer og hvor skyggen treffer på tilstøtende bebyggelse. Konsekvenser for naboer må komme tydelig frem og illustreres for flere relevante tidspunkter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ROS-analyse                                                   | <p>Utarbeides som en del av planprosessen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vurdering av områdestabilitet / Sikkerhet mot kvikkleireskred | <p>Det må dokumenteres at områdestabilitet og sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt, jf. KPAs bestemmelser § 3.3. Geotekniker må avklare om det er behov for uavhengig kvalitetssikring av rapport. Rapporter må vise entydig, klar konklusjon og behov for tiltak.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| +<br>Flom                                                     | <p>NVEs veileder <a href="#">1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred</a> og <a href="#">gjeldende byggeteknisk forskrift</a>.</p> <p>Alle nye naturfareutfredninger for flom, skred i bratt terreng og kvikkleire skal meldes til NVE, både rapporter og faresoner. Grunnundersøkelser skal lastes opp i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) innen offentlig ettersyn, og dette skal dokumenteres av forslagsstiller. Se mer informasjon på <a href="#">NVEs nettsider</a>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Terrengtilpasning                    | <p>God terrengtilpasning forutsetter at byggetiltakene tilpasses naturelementer som koller, vegetasjon, utvalgte naturtyper, bekker og eksisterende bebyggelse. Karakteristisk og viktig vegetasjon bør bevares. Plantebelter kan brukes til skjerming mot vind, støy og innsyn. Byggetiltakene bør også utformes etter terrengvariasjoner i både horisontal- og vertikalplanet, noe som reduserer behovet for oppfylling, utgraving og forstøtningsmurer.</p> <p>Landskapet må kartlegges og det må redegjøres for naturelementer, koller, enkelttrær og grønnstruktur som bør bevares, bekker og bygde omgivelser og andre viktige naturelementer. Dette utarbeides som en del av konsekvensutredningen. Planforslaget må utformes på en måte som hensyntar viktige landskapsverdier.</p> |
| Brann                                | <p>Indre Østfold brann og redning IKS forutsetter at det blir sørget for fremkommelighet til byggene, samt tilstrekkelig slokkevann i henhold til gjeldende regelverk. Mer informasjon om tilrettelegging for slokkemannskap finnes i veilederen <a href="#">Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap</a>.</p> <p>Nye hydranter må vurderes i prosjektet dersom de planlegges som kommunale. Kravene i VA-normen skal følges for hydranter som skal overtas av kommunen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Avfallshåndtering                    | <p>Avfallshåndtering avsettes i plankartet, jf. KPAs bestemmelser § 5.1. Henviser til uttalelse fra IØR.</p> <p>Løsningen for avfallshåndtering må avklares med IØR.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Støyfaglig utredning                 | <p>Det må utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer støyforhold for nye tiltak og for eksisterende eiendommer. Denne utarbeides av forslagsstiller.</p> <p>Nærheten til Holtskogen i kombinasjon med nedbyggingen av friluftsområdet kan bidra til støyproblematikk. Viser til den støyfaglige utredningen som ble gjort for Holtskogen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Forurensset grunn                    | <p>Anses ikke aktuelt, men må svares ut i planbeskrivelsen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Privatrettslige og juridiske forhold | <p>Dersom planen forutsetter samtykke fra andre grunneiere for å realiseres må slike privatrettslige forhold ryddes opp før planen sendes til 1. gangs behandling. Nødvendig grunnerverv fra annenmanns tomt må tydelig illustreres i planbeskrivelsen, og grunneiere må kontaktes.</p> <p>Evt. oppheving av planer må fremgå av bestemmelsene og beskrives i planbeskrivelsen. Det må redegjøres for konsekvenser</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | <p>av å oppheve gjeldende planer. Gjør oppmerksom på at dette punktet ikke framgår av kommunens mal til planbeskrivelse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Kart                   | <p>Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m. se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.</p> <p>Forslagsstiller må levere oppdatert plankart, med vedtatte endringer, påført vedtaksdato etc., etter endelig vedtak.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3D-modell              | <p>Til politisk behandling skal planforslaget modelleres i 3D og legges ut på kommunens karttjenester. Dette vil være et verktøy for beslutningstakere i politisk behandling og for medvirkningsprosessene videre. Det skal derfor leveres 3D-modell som viser det maksimale mulighetsrommet, slik at man ser tiltakets ytre omfang og beliggenhet i forhold til omliggende terreng på eiendommen. I tilfeller hvor planfremmer har detaljerte bygningsmodeller (fortrinnsvis på ifc-format) kan disse også leveres som et tillegg, men vil ikke bli vektlagt.</p> <p>For spørsmål og ytterligere avklaringer, se kommunens kravspesifikasjon for 3D-modeller. Eventuelle ytterligere spørsmål om leveransen rettes til enhet geodata.</p> |
| Rekkefølgekrav         | <p>KPAs bestemmelser § 4.8 legger føringer for hva som forventes at settes inn i rekkefølgebestemmelsene.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Overvannstiltak/blågrønn infrastruktur</li><li>• Flytting av matjord</li><li>• Nærlekeplasser/områdelekeplass</li><li>• Gang- og sykkelvei</li><li>• Trinnvis utbygging/utbyggingsrekkefølge</li></ul> <p>Det utelukkes ikke at det kan komme andre rekkefølgekrav i løpet av planarbeidet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Utbyggingsavtale       | <p>Ikke aktuelt så lenge det ikke skal bygges kommunal infrastruktur.</p> <p>Eventuell utbyggingsavtale må varsles ved oppstart.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gebyr                  | <p>Jf. <a href="#">Gebyrer og brukerbetaling</a> for Indre Østfold kommune.</p> <p>Gebyr faktureres etter oppstartsmøte og ved offentlig ettersyn.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Temaer som ble drøftet | <p>Jf. § 2 i forskrift om behandling av private detaljreguleringsforslag</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



---

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Hvordan skal det tilrettelegges for samarbeid medvirkning og samfunnssikkerhet | <p>Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid. Medvirkningsmøte bør holdes i forbindelse med varsel om oppstart.</p> <p>Planenheten anbefaler at Knapstad Vel og Lokالرåd, samt barn og unge på Knapstad involveres spesielt i medvirkningen.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

|                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| b) Om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger | <p><b>Forslagsstillers vurdering:</b></p> <p>I henhold til KU-forskriften § 8 bokstav a skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Vedlegg II omfatter blant annet større utbyggingsområder og by- og tettstedsutvikling. Planforslaget gjelder detaljregulering av et større boligområde på ca. 235 daa, i hovedsak i et i dag ubebyggt område. Planen faller dermed inn under § 8, og spørsmålet er om tiltaket kan få vesentlige virkninger etter kriteriene i § 10. Kriteriene for vurdering av om planen kan få vesentlige virkninger fremgår av § 10. Det skal ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, lokalisering, påvirkning på omgivelsene og risiko for alvorlige ulykker.</p> <p><u>Egenskaper ved planen eller tiltaket (§ 10 andre ledd)</u></p> <p>a) <i>Størrelse, planområde og utforming</i><br/>Planområdet er på ca. 235 daa og kommuneplanen legger til rette for inntil 450 boligheter for hele feltet B0-6. Tiltaket innebærer en omfattende arealbruksendring fra i hovedsak skog- og friluftsområde til boligbebyggelse, jf. planinitiativet punkt b.</p> <p>b) <i>Bruk av naturressurser, særlig arealer og jord</i><br/>Tiltaket medfører omdisponering av produksjonsskog og arealer som er registrert som dyrkbar jord i NIBIOs kart-grunnlag, jf. planinitiativet punkt h. Dette vurderes å kunne medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn, særlig knyttet til jordvern og arealressurser.</p> <p>c) <i>Avfallsproduksjon og utslipp</i><br/>Tiltaket medfører økt trafikk og normal avfalls- og utslippsproduksjon knyttet til boligformål. Det vurderes ikke å være vesentlig forurensning, men temaet vil vurderes nærmere i planprosessen.</p> <p>d) <i>Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer</i><br/>Det vurderes ikke å være særskilt risiko for alvorlige ulykker knyttet til boligformålet. ROS-analyse vil bli gjennomført som del av planarbeidet.</p> <p><u>Lokalisering og påvirkning på omgivelsene (§ 10 tredje ledd)</u></p> <p>a) <i>Verneområder og registrerte natur- og kulturverdier</i><br/>Det er ikke registrert verneområder, utvalgte naturtyper eller kulturminner innenfor planområdet.</p> <p>b) <i>Verdifulle landskap og områder som er særlig viktige for friluftsliv</i></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---



---

Hele planområdet inngår i et kartlagt friluftsområde som er verdsatt som «viktig friluftsområde», og benyttes i dag som nærturområde med stier og møteplasser. Planforslaget vil medføre en vesentlig reduksjon av friluftsåreale, selv om enkelte grøntdrag og møteplasser planlegges bevart. Tiltaket vurderes derfor å kunne få vesentlige virkninger for friluftsliv.

*c) Statlige og regionale planretningslinjer*

Planforslaget berører statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, klima og energi samt rikspolitiske retningslinjer for barn- og unges interesser. Disse hensynene vil bli nærmere vurdert i planarbeidet.

*d) Omdisponering av landbruks-, natur- og friluftsområder*

Tiltaket innebærer omdisponering av større sammenhengende arealer som i dag benyttes til friluftsliv og produksjonsskog, og delvis er registrert som dyrkbar jord.

*e) Miljøkvalitetsstandarder*

Det er ikke kjent at fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet i området.

*f) Konsekvenser for befolkningens helse*

Konsekvenser for befolkningens helse, herunder knyttet til støy, trafikk og tilgjengelighet til grøntområder, vil bli vurdert i planbeskrivelsen.

*g) Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp*

Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.

*h) Risiko for naturfarer*

Det er ikke kjent risiko for alvorlige ulykker som følge av ras, skred eller flom. Dette vil likevel vurderes nærmere gjennom ROS-analyse og grunnundersøkelser.

Forslagsstiller samlede vurdering etter § 10:

På bakgrunn av tiltakets størrelse, lokalisering og forventede virkninger på friluftsliv, landskap og arealressurser vurderer forslagsstiller at planforslaget kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. KU-forskriften §§ 8 og 10. Det vurderes ikke å være krav om planprogram. Konsekvensutredningen vil bli utarbeidet som del av reguleringsplanforslaget. Det vurderes at det vil være behov for å konsekvensutrede temaene friluftsliv, naturmangfold og landskapsbilde. Øvrige temaer vil konsekvensvurderes med enten egne fagnotat med oppsummering i planbeskrivelsen eller kun vurderinger i planbeskrivelsen.

**Planenhetens vurdering:**

Planenheten er i hovedsak enig i forslagsstillers vurdering, med unntak av deres vurdering av utslipp (§ 10 andre ledd bokstav c og tredje ledd bokstav g). Det er grunn til å tro at planen vil føre til en økning i klimagassutslipp på over 2 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter, og planenheten vurderer dermed at

---



---

klimagassutslipp må inngå som en del av konsekvensutredningen.

Det skal det utarbeides en konsekvensutredning etter miljødirektoratets håndbok M-1941 jf. KU-forskriften § 21.

Følgende temaer skal inngå i konsekvensutredningen:

- Friluftsliv
- Naturmangfold
- Landskap
- Klimagassutslipp

---

c) Om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene

Se ovenfor under overskriften **Særskilte tema som må avklares.**

- ROS-analyse
- VAO-plan
- Trafikkanalyse
- Vurdering av områdestabilitet
- Illustrasjonsplan som viser bebyggelse og tiltak
- Sol/skyggeanalyse
- Støyfaglig utredning
- Veitegninger
- Snitt som viser ny bebyggelse og påvirkning /tilpasning til omgivelsene
- Perspektiver (3D-visualiseringer) fra bakkeplan og 3D-modell som viser nær- og fjernvirkning

Alle utredninger utarbeides av forslagsstiller gjennom hele planprosessen.

---

d) Om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15

Ikke aktuelt.

---

e) Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet

Kommunen leverer kart, nabolister etc. etter bestilling. Kommunen leverer innspill til kart og bestemmelser etter at foreløpig plandokumenter er oversendt. Dersom det er behov for kontakt med overordnede myndigheter, tar kommunen ansvar for dette etter offentlig ettersyn.  
*OBS!* Kommunen har ikke kapasitet til å gjøre endringer i plankartet, nye utredninger etc. etter off. ettersyn. Forslagsstiller må påta seg dette.

---

f) Om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen

Tas etter behov. Enhet plan anbefaler at det avholdes jevnlig dialog underveis i planprosessen og dialogmøter avholdes ved behov. Til informasjon vil slike underveismøter faktureres i tråd med gebyrregulativet 2-2-1.

---



|                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                    | I tidlig fase anbefaler kommunen dialog rundt landskapsanalyse og spesielt temaene konsept og veistruktur.                                                                                                                  |
|                                                                                                    | Saksbehandlere ønsker å være orientert rundt dialog og avklaringer med offentlige myndigheter og IKSer.                                                                                                                     |
| g) Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet                                      | Forslagsstiller ser for seg å varsle oppstart til sensommeren. Optimistisk sett vil planforslaget komme i løpet av året, men realistisk sett vil det komme til vinteren.                                                    |
| h) Hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen                                   | Plankonsulent: Sweco v/Jardar Nymoen<br>Forslagsstiller: Familien Dingstad v/Jens-Edvard Dingstad<br>Kommunen: Indre Østfold kommune v/Ida Larsen                                                                           |
| i) Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd | Ikke aktuelt.                                                                                                                                                                                                               |
| Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl § 12-3 fjerde ledd er oppfylt              | Kommunen vurderer at plankonsulenten tilfredsstiller kravet til fagkyndighet jf. pbl § 12-3 fjerde ledd.                                                                                                                    |
| Om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum                                   | Det kan være aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum.                                                                                                                                                    |
| Dokumenter                                                                                         | Vi gjør oppmerksom på at alle dokumenter som skal offentliggjøres må tilfredsstille krav til universell utforming av dokumenter. Dette gjelder også rapporter og utredninger. Dette beskrives nærmere <a href="#">her</a> . |
| Mal til planbeskrivelse                                                                            | Kommunen har utarbeidet mal til planbeskrivelse. Denne kan hentes her: <a href="#">Planforslag og planendring - Indre Østfold kommune</a><br>Oversender også mal til reguleringsbestemmelser.                               |

#### OPPSTARTSVARSEL

| Før varsling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Benytt kommunens mal til varslingsannonse og varslingsbrev</li><li>• Forslag til tekst til annonse og varslingsbrev samt planavgrensning sendes saksbehandler før kunngjøring for godkjenning.</li><li>• Når planavgrensning og tekst til annonse og brev er godkjent sender saksbehandler adresseliste til plankonsulent.</li><li>• Planavgrensningen må sendes kommunen på SOSI-fil før planoppstart kan varsles, slik at karttjenesten på nett kan oppdateres.</li><li>• Enhet plan sender varslingsliste og liste over off. myndigheter til plankonsulent, når varslingsdokumenter og sosi-fil er kontrollert og godkjent.</li></ul> |



---

#### Krav til varsling

---

- Varselet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven § 12-8 skal ha vedlagt planinitiativet med vedlegg og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse om hvor det er tilgjengelig.
- Forslagsstiller annonserer i minst én avis – Smaalenenes Avis
- Forslagsstiller opplyser om hvilken dato kunngjøring vil skje.
- Elektronisk kunngjøring skjer på kommunens hjemmesider. Saksbehandler organiserer elektronisk varsling med kommunens enhet for kommunikasjon.
- Innholdet i varsling må følge [reguleringsplanveilederen pkt. 3.3.3.2 og 3.3.3.3](#)
- Varslingsbrevet skal opplyse om hvordan innspill svares ut i planarbeidet
- Oppheving av eksisterende plan/deler av plan

---

#### Etter varsling

---

- Kopi av varselet sendes saksbehandler.
  - Alle innsendte innspill skal oversendes saksbehandler i sin originale form når varslingsfristen utløper.
  - En oppsummering av innsendte innspill med forslagsstillers kommentar leveres sammen med planforslag. Skal innspillene gjennomgå og drøftes med kommunen, må de sendes inn i god tid før et møte.
-