
Referat fra oppstartsmøte

PlanID:	311820240006		
Planens navn:	Detaljregulering av Åsen skog III – del av gbnr. 266/1		
Plantype:	Detaljregulering		
Møtedato:	26.juni 2024	Sted:	Askim rådhus
Plankonsulent:	Ark Ama AS, Morten Andersen		
Forslagsstiller:	Terje Gammelsrud		
Saksbehandler:	Eva Karina Johansen Riiser		
Andre deltakere:	Kristian Larsen (plansjef), Synne Lømo (VA) Veronica Kvalheim (enhetsleder VA)		

Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel:	Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035, Indre Østfold kommune arealplaner.no 3014202101 > Plandokumenter
PlanID	3014202101
Formål:	Boligbebyggelse
Hensynssone:	H530_2-7 – Hensyn Friluftsliv
Bestemmelser:	3014202101_02 Planbestemmelser og retningslinjer 06.02.2024.pdf (plnstoragejbyz5.blob.core.windows.net)

Kommunedelplan:	Kommunedelplan for Vann og avløp med tilhørende tiltaksplan Informasjon om planoversikt (framsikt.net)
-----------------	---

Områdereguleringsplan:	Ingen relevante
------------------------	-----------------

Reguleringsplan:	Åsen skog
PlanID	012519980001
Formål:	Hovedsakelig boligformål
Bestemmelser:	19980001_Bestemmelser.pdf (plnstoragejbyz5.blob.core.windows.net)
Reguleringsplan for Åsen skog er tilgrensende plan til Åsen skog III.	

Fylkesplan:	Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050
-------------	---

Statlige planretningslinjer:	Statlig planretningslinje for klima- og energiplanelgging og klimatilpasning (2018) Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging (2014) Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995) Riskpolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)
------------------------------	--

Annet planarbeid/ temaplaner:	Ingen kjente planarbeid
Arealstrategier:	Arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier 2021-2032 er gjeldende for arealforvaltning i kommunen. Arealstrategier er bindeleddet mellom samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen. Arealstrategier gir hovedprinsipper og føringer for fremtidig arealbruk, slik at kommunen kan sikre en bærekraftig utvikling. De mest aktuelle arealstrategiene for dette planarbeidet: 2. Grønnstrukturen i tilknytning til bebyggelsen, og de store sammenhengende naturområdene med bekker, elver og vann skal sikres og gjøres godt tilgjengelig. 3. Tilrettelegge for friluftsmuligheter for alle. Kommunen skal ta vare på og utvikle friluftsområder, slik at befolkningen kan drive et aktivt og variert friluftsliv. 4. Vi skal ha rene vassdrag og sikre godt drikkevann. 5. Opprettholde naturmangfold. 6. Det skal planlegges for å minimere skader forårsaket av klimaendringer. Naturbaserte og flerfunksjonelle overvannsløsninger skal foretrekkes. 7. For å styrke sosial bærekraft og skape attraktive bostedsområdet skal det legges til rette for varierte boligtyper for ulike aldersgrupper og livssituasjoner, steder og prisklasser. 8. I alle boligprosjekter skal det sikres høy boligkvalitet, med vekt på god takhøyde, gode lyd- og lysforhold og god planløsning. 17. Universell utforming er nødvendig for noen, men nyttig for mange. Vi skal legge til rette for et inkluderende samfunn, og systematisk arbeide for å tilpasse det offentlige rom og funksjoner. Denne listen utelukker ikke de andre arealstrategiene.
Aktuelle politiske vedtak:	Ingen aktuelle politiske vedtak.

Temaer som ble drøftet:

a) Hvordan skal det tilrettelegges for samarbeid medvirkning og samfunnssikkerhet	Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid. Medvirkningsmøte er tenkt avholdt i forbindelse med innsending av planforslag.
b) Om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger	Planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger. I forskriftens vedlegg I pkt 25 står det at det skal utarbeides konsekvensutredning for nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og det kreves derfor ikke konsekvensutredning. Arealet ble fremmet som innspill til gjeldende kommuneplan. Det er utarbeidet en KU-utredning som gir føringer for reguleringsplanarbeidet: 05-konsekvensutredning-av-arealinnspill.pdf (io.kommune.no)
c) Om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene	Se nedenfor under overskriften Særskilte tema som må avklares. • ROS-analyse • Vurdering av områdestabilitet, geotekniske forhold og sikkerhet mot kvikkleireskred. Geotekniker må avklare om det er behov for uavhengig kvalitetssikring av rapport. Rapporten må vise entydig, klar konklusjon og behov for tiltak. • Håndtering av overvann, jf. Overvannsveileder for Indre Østfold kommune og kommuneplanens bestemmelser. Leveres med landskapsplan/utomhusplan. • Sol/skyggeanalyse • Oppriss og snitt som viser ny bebyggelse og påvirkning/tilpasning til omgivelsene. • Perspektiver (3D-visualiseringer) fra bakkeplan og 3D-modell som viser nær- og fjernvirkning. • Illustrasjon som viser bebyggelse og tiltak. • Støyfaglig utredning. • Kartlegging av vegetasjon og arter i området. • Karbonkartlegging. Det kan være det underveis i planarbeidet kommer innspill om ytterligere utredninger.

	Alle utredninger utarbeides av forslagsstiller gjennom hele planprosessen. Se også temaer nedenfor.
d) Om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15	Det anses ikke hensiktsmessig.
e) Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet	Kommunen leverer kart, nabolister etc. etter bestilling. Kommunen kan levere innspill til bestemmelser om bokvalitet og universell utforming. Dersom det er behov for kontakt med overordnede myndigheter tar kommunen ansvar for dette. <i>OBS!</i> 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 dialogmøter og kontakt underveis i planprosessen. Det er ønskelig med et underveismøte før 1.gangsbehandling. Dette for å vurdere foreløpig plankart og bestemmelser før planen sendes inn til 1.gangsbehandling. Dette kan effektivisere fremdriften, og minimere risikoen for lange mangelbrev.
g) Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet	En tett dialog gir en god fremdrift i saken. Oppstart varsles så fort som mulig. Plankonsulent jobber kontinuerlig fremover, og satser på å levere planforslag før jul.
h) Hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen	Plankonsulent: Morten Andersen Forslagsstiller: Terje Gammelsrud Kommunen: Indre Østfold kommune v/Eva Karina Johansen Riiser
i) Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd	Planinitiativet er i tråd med overordnet plan, og det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet.
Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i	Kommunen vurderer at plankonsulenten tilfredsstiller kravet til fagkyndighet jf. pbl § 12-3 fjerde ledd.

pbl § 12-3 fjerde ledd er oppfylt

Om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum

Dersom det blir aktuelt, kan planforslaget bringes 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 her:
<https://www.iktorkide.no/tjenester/kravliste-universell-utforming/>

Mal til planbeskrivelse

Kommunen har utarbeidet mal til planbeskrivelse. Denne ligger på kommunens hjemmeside:

[Planforslag og planendring - Indre Østfold kommune \(io.kommune.no\)](https://io.kommune.no)

OPPSTARTSVARSEL

Før varsling

- Forslag til tekst til annonse og varslingsbrev samt planavgrensning sendes saksbehandler før kunngjøring for godkjenning.
- Når planavgrensning og tekst til annonse og brev er godkjent sender saksbehandler adresseliste til plankonsulent.
- Planavgrensningen må sendes kommunen på SOSI-fil før planoppstart kan varsles, slik at karttjenesten på nett kan oppdateres.
- Enhet plan sender varslingsliste og liste over off. myndigheter til plankonsulent, når varslingsdokumenter og sosi-fil er kontrollert og godkjent.

Krav til varsling

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

Etter varsling

- Kopi av varselet sendes saksbehandler.
 - Alle innsendte innspill skal oversendes saksbehandler i sin originale form når varslingsfristen utløper.
 - En oppsummering av innsendte innspill med forslagsstillers kommentar leveres sammen med planforslag.
-

Særskilte tema som må avklares

Planavgrensning:	Den foreslåtte planavgrensningen er sammenfallende med formålsgrensen i KPA.
Eiendomsgrenser:	Det vil være aktuelt med oppmåling ved vedtak av plan.
Planlagt bebyggelse:	Det er tenkt lagt til rette for anslagsvis 30 boligtomter. I planinitiativet står det at det vurderes deler av området til bygging av mikrohus eller annen type alternative boformer. IØK er positive til sosiale boformer med fellesarealer, men setter spørsmålstegn ved tilrettelegging for mikrohus. Se KPAs bestemmelse § 4.4.1.
Estetikk:	Det foreligger ingen uttalelse fra byarkitekt, men generelt sett er det viktig at bebyggelsen hensyntar omgivelsene. KPAs bestemmelser: § 4.5 Estetikk og miljøkvalitet (pbl 11-9 nr. 6 og 7) a) Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. b) Farger skal være en integrert del av planleggingen for økt lesbarhet, universell utforming, variasjon og gode visuelle kvaliteter. Retningslinje: - Alle nye byggverk, bo- og bymiljøer og ombygging av eksisterende skal være preget av en ambisjon om å skape eller beholde noe som er vakkert – i seg selv og i sammenheng med omgivelsene. - Der fargepaletter foreligger benyttes disse (Tomter, Askim) - For nye boligfelt og andre steder benyttes Stasjonsbyens fargerom og karakter - For Mysen skal farge- og materialbruk være tilpasset den historiske byggeskikken.
Sentrumsutvikling og gjennomgående forbindelseslinjer	Trømborg er et bilbasert tettsted sør for Mysen. Det har vært planlagt en forbindelseslinje til Mysen sentrum, slik at gående og syklende trygt kan komme seg til Mysen. Denne er imidlertid ikke realisert.

Rekkefølgekrav

- Trinnsvis utbygging (KPAs bestemmelse § 4.8 bokstav j) Åsen skog felt B4-4 A kan åpnes for utbygging i 2027. I reguleringsarbeidet skal det sikres at villtrekk og andre naturverdier ivaretas. Felt B kan først igangsettes når 70% av felt A er ferdigstilt.)
- Lek- og uteoppholdsarealer
- Eventuelle tiltak på Jansbergveien
- Eventuelt tidspunkt for utbygging i forhold til VA-situasjonen

Det kan komme ytterligere krav om rekkefølgekrav etter offentlig ettersyn.

Se KPAs § 4.8.

Lekeplasser: Kvartalslek, nærlek og strøkslekeplass

Reguleringsplanen skal legge til rette for opparbeidelse av uteoppholdsareal i henhold til følgende tabell:

Boenhetens størrelse	Minste uteoppholdsareal
Boenhet på under 60 m ² BRA	Minst 50 m ² per boenhet
Boenhet på mellom 60 og 100 m ² BRA	Minst 100 m ² per boenhet
Boenhet på over 100 m ² BRA	Minst 150 m ² per boenhet

Lekeplasser skal planlegges i henhold til følgende tabell:

Nærlekeplass			Områdelekeplass/møteplass		
For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse	For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse
5 – 24 boenheter	100 meter	150 m ²	25 boenheter eller flere	200m	10m ² /enhet Minimum 500m ²
Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei.			Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Bane for ballspill/sykelbane/klatringsanlegg eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei.		

Se KPAs bestemmelser § 5.2.6 Minste uteoppholdsareal, og § 5.2.7 Lekeplasser og møteplasser.

Merk: Grunnet klimaendringer er det viktig å huske at lekeplasser ikke bare skal solrik beliggenhet, men også muligheter for skygge.

Barn og unges oppvekstvilkår

Se uttalelse fra folkehelse rådsgiver, miljørettet helsevern og representanter for barn og unge:

- Det må legges til rette for trygg skolevei
 - Bygge boliger av varierende størrelser for å sikre tilgang til boligmarkedet for grupper med ulik økonomisk status.
 - Det er ikke offentlig barnehage tilbud i området. Kun en privat barnehage med utvidet kristen formålsparagraf. Barnehagen ble utvidet med en avdeling i 2023, med denne delen er ikke godkjent etter forskrift om helse og miljø i skole-, barnehage og skolefritidsordninger.
-

- Det går en tursti som går gjennom planområdet. Det må sikres erstatning for denne når eiendommen bygges ut med boliger. Turstien er en del av sameiga-runden, og tursti mellom Mysen og Trømborg.

Se for øvrig KPAs bestemmelser i kap 4.4. Folkehelse.

Universell utforming

Universell utforming skal vurderes. Det skal redegjøres for hvordan universell utforming sikres både internt i planområdet og for tilstøtende eiendommer jf. KPAs bestemmelse pkt 4.15. Det skal redegjøres for eksempelvis stigningskrav, dekke, belysning, HC-parkering og lekeplasser.

Atkomst / vei:

Adkomsten vil skje via Jansbergveien.

Relevante vegtegninger og evt. veiavklaringer må godkjennes av veigrådgiver v/ espen.lystad@io.kommune.no før planen sendes inn til planenheten, med kopi til saksbehandler.

For øvrig uttalte veirådgiver følgende:

Adkomst er relativt smal.

Det må gjøres kapasitetsberegninger basert på dagens asfalterte bredde for å avklare om hovedadkomsten vil takle økt trafikkgrunnlag/belastning.

Det må tas høyde for å måtte gjøre tiltak på deler eller hele Jansbergveien.

Parkering

Parkering for bil og sykkel skal avsettes i henhold til tabeller i KPAs bestemmelser § 4.9.

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

Tabell 2: Krav til antall P-plasser for sykkel	Grunnlag per parkeringsplass	Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum	Kjede/rekkehusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse	Småhusbebyggelse Næring utenfor sentrumsformål
Bolig under 60 m² BRA	Boenhet	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bolig over 60 m² BRA	Boenhet	Min. 2,5	Min. 2,5	Min. 2,5
Gjesteparkering bolig	Boenhet	Min. 0,5	Min. 0,5	Min. 0,5
Næringsbebyggelse	100 m² BRA	Min. 3		Min. 2

Se også § 4.9.1 Bestemmelser for bilparkering, § 4.9.2 Bestemmelser for sykkelparkering og § 5.2.5 Garasje.

Vann og avløp,
overvannshåndtering:

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

(Revidert overvannsveileder er vedtatt 17.06.2024, og lenken viser siste gjeldende veileder.)

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

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

Det ligger godt til rette for overvannshåndtering etter veilederen.

Se for øvrig innspill fra VA til intern høring.

Det er ensidig vannforsyning, men tiltak for ringforbindelse og høydebasseng ligger inne i Kommunedelplan Vann og avløp.

I kommunedelplan VA – delrapport 1 – strategi og handlingsplan kan vi under Hovedmål V3, på side 15 finne delmål nr 10:

Utbedre sikkerheten i vannforsyningen sør for Mysen.

Eksempelvis bør man etablere nytt høydebasseng mellom

Trømborg og Eidsberg, samt sammenknytte disse

ledningsnettene. Tidsrammen er satt til 2024 – 2028.

[84f09fca-cd58-49df-af9f-9409883f5f9b.pdf \(framsikt.net\)](#)

VA situasjonen er prekær på Mysen renseanlegg. Kan det være aktuelt med pumpestasjon som styrer når på døgnet man har påslipp til renseanlegget?

Jordvern

Planen berører ikke dyrket eller dyrkbar mark.

Massehåndtering

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

Se for øvrig landbruks uttalelse til intern høring, vedrørende flytting av masser, frøbank, osv.

Karbonkonsekvens

I kommuneplanens arealdels temakart er området kartlagt som et middels karbonrikt område.

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

Naturmangfold	Naturmangfold i området må vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder. Se KPAs bestemmelser pkt 4.12. Området skal kartlegges mht. Naturmangfold, både truede og fremmede arter.
Friluftsliv	Turstier, m.m. skal hensyntas.
Kulturlandskap	Kulturlandskapet skal hensyntas i planarbeidet.
Kulturminner	Det skal settes inn en bestemmelse om automatisk fredete kulturminner. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanse og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.
Verneverdig bebyggelse, forholdet til kulturmiljø	Ikke relevant
Landskapsanalyse	Utarbeides av forslagsstiller
Sol-/skyggeanalyse	Utarbeides av forslagsstiller. Det må utarbeides en lesbar sol/skyggeanalyse som dokumenterer solforhold for nye tiltak og for eksisterende eiendommer. Det må illustreres eiendomsgrenser, nabobebyggelse, uteoppholdsarealer og hvor skyggen treffer på tilstøtende bebyggelse. Konsekvenser for naboer må komme tydelig frem og illustreres for flere relevante tidspunkter.
ROS-analyse	ROS-analyse utarbeides av forslagsstiller.
Vurdering av områdestabilitet / Sikkerhet mot kvikkleireskred	Dersom området omfattes av ras- og skredfare, må det dokumenteres at områdestabilitet og sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt, jf. KPAs bestemmelser pkt 3.3. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred og gjeldende byggeteknisk forskrift. Grunnundersøkelser skal lastes opp i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) innen offentlig ettersyn, og dette skal dokumenteres av forslagsstiller.

Deler av området ligger over marin grense, men arealene som ligger under marin grense krever fortsatt at områdestabiliteten og sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt.



[Klikk på lenken for å se NGUs løsmassekart](#)

Terrengtilpasning
Jf. TEK17 § 8-10 (1) og
tilhørende veiledning

God terrengtilpasning forutsetter at byggetiltaket tilpasser seg viktige naturelement som koller, vegetasjon, utvalgte naturtyper, bekker, bygde omgivelser og lignende. Karakteristisk og viktig vegetasjon bør bevares. Plantebelter kan brukes til skjerming mot kalde vinder og som beskyttelse mot støy og avskjerming mot nabolag. God terrengmessig tilpasning forutsetter at byggverket utformes og tilpasses etter mindre variasjoner i terrenget i både horisontal- og vertikalplanet. Dette reduserer behovet for oppfylling, utgraving og oppbygging av forstøtningsmurer.

Flom

Området er ikke flomutsatt.
Man må imidlertid tenke på flomveier ut fra planområdet som kan påvirke nærliggende bebyggelse, m.m.

Brann

Indre Østfold brann og redning IKS forutsetter at det blir sørget for fremkommelighet til byggene, samt tilstrekkelig slokkevann i henhold til gjeldende regelverk. Mer informasjon om

	tilrettelegging for slokkemannskap finnes i veilederen Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap. VA har utarbeidet noen målinger på slokkevann. Det kan også være aktuelt å benytte seg av dammen. Målinger på slokkevann er gjort av VA. Dam kan være aktuell å benytte ved slukking.
Avfallshåndtering	Det må dokumenteres at løsningen er godkjent av IØR, og det må vurderes om krav i teknisk forskrift er oppfylt. Renovasjonspunkt bør fastsettes i kart. Nedgravd løsning er å foretrekke dersom mulig.
Støyfaglig utredning	Utarbeides av forslagsstiller. Det må utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer støyforhold for nye tiltak og for eksisterende eiendommer.
Forurensset grunn	Det er ikke registrert forurensset grunn i Miljødirektoratets kart. https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/
Privatrettslige forhold	Dersom planen forutsetter samtykke fra andre grunneiere for å realiseres må slike privatrettslige forhold ryddes opp før planen sendes til 1. gangsbehandling. Nødvendig grunnerverv fra annenmanns tomt må tydelig illustreres i planbeskrivelsen, og grunneiere må kontaktes.
Kart	Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål. Forslagsstiller må levere oppdatert plankart, med vedtatte endringer, påført vedtaksdato etc., etter endelig vedtak. SOSI 4.5 er standard per dags dato.
3D-modell	Til politisk behandling skal planforslaget modelleres i 3D og legges ut på kommunens karttjenester. Dette vil være et verktøy for beslutningstakere i den politiske behandlingen og for medvirkningsprosessene videre. Det skal derfor leveres 3D-modell som viser tiltak på eiendommen, alternativt kan avdelingen for geodata gjøre modelleringen, men trenger grunndokumenter for å kunne gjøre dette. 3D-modell kan leveres som .ifc fil.
Utbyggingsavtale	På nåværende tidspunkt er ikke dette relevant.
Gebyr	Jf. gebyrliste for Indre Østfold kommune - gebyrnr. 2-2-2. Gebyr faktureres etter oppstartsmøte og ved offentlig ettersyn.
