

**Til naboer, berørte parter
og offentlig høringsinstanser**

Sandefjord, den 6. november 2025

PlanID 311820240012 - Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Hagebro - gbnr 702/27 m.fl.

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-8 varsles oppstart av detaljregulering for Hagebro, gbnr 702/27 m.fl. i Indre Østfold kommune. PlanID er 311820240012. Det varsles også oppheving av gjeldende reguleringsplan for Hakabru med arealplanid 012220100002 og den del av reguleringsplanen Stranda Havnås med arealplanid 012219750001 som ligger innenfor planområdet.

Forslagsstiller er RBA Entreprenør AS, og plankonsulenten er Ing. Quamme AS.

Hensikten med planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse på gbnr. 702/27 med atkomst fra kommunal vei Stranda.

Planområdets størrelse er 38,2 daa og er rensket for krattskog. Deler av området er flomutsatt gresseng.

Aktuelle reguleringsformål vil være byggeområde for boliger, vei- og trafikkareal, felles lekeareal og grønnstruktur.

Gjeldende planer

Området er i hovedsak i samsvar med kommuneplanen arealdel med hensyn til formål og grad av utnytting. En liten stripe mot øst er LNFR. I kommuneplanen er formålsgrensen trukket som en rett linje i nord-sør-retning. Vi vurderer at det vil være mer naturlig at planavgrensningen her følger terrenget og arealressurgrensen, slik at området ned mot bekkedraget inkluderes i planområdet. Dette arealet er tenkt tatt inn som grønnstruktur i planen.

Det foreslås gesimshøyde 8 m, dvs 1 m over tillatt i kommuneplanbestemmelsene.

Området berører to gjeldende reguleringsplaner:

- Hakabru med arealplanid 012220100002, i kraft 18.05.2011. Foreslås opphevet i sin helhet.
- Stranda Havnås med arealplanid 012219750001, i kraft 16.12.1976. Foreslås opphevet for den del av planen som ligger innenfor planområdet.

Ved oppheving av planen Hakabru vil den regulerte atkomstveien bli tilbakeført til LNFR. For Stranda Havnås medfører planen endring av arealformål for en tomt fra bolig til grønnstruktur og veiareal.

Konsekvensutredning

Det er vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Planenhetens vurdering:

Planenhetens vurdering er at planen ikke faller under § 6, og vedlegg 1.

Planenheten vurderer om tiltaket kan falle inn under forskriftens vedlegg 2, pkt 10 b) «Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder,...». Punktet skal iht. til veilederen tolkes vidt, og omfatter også utviklingsprosjekter for boligutvikling jf. KU-veilederen. Jf. Forskriften § 8a) må tiltaket dermed vurderes etter kriteriene i forskriftens §10.

Relevante punkter i forskriftens §10 som kan komme i konflikt med tiltaket er:

- §10 d) «større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål.

Tiltaket legger opp til omdisponering av dyrket mark, men landbruksjorden er ikke avsatt til LNF-område i overordnet plan. Områdets begrensede størrelse kan heller ikke anses å falle inn under begrepet «større omdisponering».

Reguleringsplanforslaget anses ikke å falle inn under «utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder...», og vil dermed ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn iht. Forskrift om konsekvensutredning.

Tiltaket vurderes dermed ikke konsekvensutredningspliktig.

Innspill

Innspill til oppstart av planarbeidet sendes til post@quamme.no eller Gårdsveien 18, 3230 SANDEFJORD. Spørsmål rettes til Jon Anders Quamme på telefon 40060371.

Frist for innspill er 27.11.2025

Varslingsdokumentene, samt planinitiativ og referat fra oppstartsmøte er vedlagt, og finnes også på kommunens hjemmesider under Planer og høringer. Innkomne innspill besvares ikke direkte, men vil bli lagt ved planforslaget og kommentert av forslagsstiller før den behandles av planavdelingen i kommunen.

Medvirkningsmuligheter

Dette brevet sendes til alle berørte, slik at de som ønsker kan komme med innspill til planarbeidet. Senere vil planforslaget med konkrete løsninger bli lagt ut til offentlig ettersyn med ny mulighet for å komme med merknader.

Vedlagt dette brevet følger varlingskart som viser det aktuelle planområdet, samt et mer detaljert kart som viser hvordan naboeiendommer påvirkes. Planområdet kan snevres inn senere i prosessen uten at dette varsles på nytt.

Med vennlig hilsen
for Ing. Quamme AS

Jon Anders Quamme
sign.

Vedlegg: Planinitiativ, oppstartsmøtereferat og varlingskart.