



Referat fra oppstartsmøte

PlanID:	3118202400014		
Planens navn:	Detaljregulering av Miljøpark Indre Østfold gbnr. 405/1 m.fl.		
Plantype:	Detaljregulering		
Møtedato:	17.03.2025	Sted:	Askim rådhus
Plankonsulent:	Marius L. Sandli-Ødegaard v/ Norconsult Norge AS, avd. Østfold og Follo (for Stein og Jord Deponi AS)		
Forslagsstiller:	Håkon Andersen (Stein og Jord Deponi AS) Jørn Tore Måleng (Eikebergåsen Utvikling AS)		
Saksbehandler:	Waldemar Holst		
Andre deltakere:	May Britt Gåseby (Andresaksbehandler) Hans Gunnar Raknerud (Setteplansjef) Stian S. Holmen (SH Prosjekt for Eikebergåsen) Kaja Svenneby (Nordconsult for Stein og Jord Deponi AS)		

Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel:	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
PlanID	3118_3014202101
Formål:	LNF – nåværende
Hensynssone:	H320 – Flomfare H560_2-19 – Bevaring naturmiljø H540_1 – Hensyn grønnstruktur
Bestemmelser:	Se kommuneplanens arealdels bestemmelser

Kommunedelplan:	Ingen aktuelle
PlanID:	
Formål:	
Hensynssone:	
Bestemmelser:	

Områdereguleringsplan:	Ingen aktuelle
PlanID:	
Formål:	
Hensynssone:	
Bestemmelser	

Reguleringsplan:	Ingen gjeldende reguleringsplan som ligger inne i kommunens karttjenester.
------------------	--

Enhet plan dobbeltsjekker om det er ikke digitaliserte planer som må oppheves ved avkjøring/FV128 innen varsel om oppstart.

PlanID	
Formål:	
Bestemmelser:	



Fylkesplan:	Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050
Statlige planretningslinjer:	Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024) Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet (2024) Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995) Riskpolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)
Annet planarbeid/ temaplaner:	Kommunedelplan for Vann og avløp 2023-2034 Informasjon om planoversikt (framsikt.net)
Arealstrategier:	Arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier 2021-2032 er gjeldende for arealforvaltning i kommunen. Aktuelle arealstrategiene for dette planarbeidet: 1. Nullvisjon for nedbygging av matjord. 2. Grønnstrukturen i tilknytning til bebyggelsen, og de store sammenhengende naturområdene med bekker, elver og vann skal sikres og gjøres godt tilgjengelig. 5. Opprettholde naturmangfold. 6. Det skal planlegges for å minimere skader forårsaket av klimaendringer. Naturbaserte og flerfunksjonelle overvannsløsninger skal foretrekkes. 19. Masseuttak og deponier må lokaliseres og driftes vurdert ut fra lokale og regionale behov. Det skal sikres god ressursutnyttelse, bruk av restmaterialer og gjenvinning. Det må tas nødvendig hensyn til natur og miljø, herunder krav til transport effektivitet. Kapasitet ved eksisterende anlegg skal vurderes før nye arealer tas i bruk. Unødvendig deponering skal unngås. Disse redegjøres for i planbeskrivelsen.
Aktuelle politiske vedtak:	Vedtak i Kommunestyret 06.02.2024, sak 009/24 - Kommuneplanens arealdel 2024-2035. Endelig behandling etter høring og offentlig ettersyn. Punkt 3. "Felt ABA5 Bjabergveien (innspill 022) tas i samråd med tiltakshaver ut av forslag til kommuneplanens arealdel, og innsigelsene til arealet anses som imøtekommet. Kommunen vil drøfte alternative planprosesser med tiltakshaver, med sikte på å finne løsning for etablering av miljøpark i Indre Østfold"
Temaer som ble drøftet:	
a) Hvordan skal det tilrettelegges for	Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid.



samarbeid medvirkning og samfunnssikkerhet	Medvirkningsmøte bør holdes i forbindelse med varsel om oppstart.
b) Om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger (KU) og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger	Reguleringsplanen utløser ikke krav KU etter vedlegg I, da uttaksområdet er under 200 daa og under 2 millioner kubikk. Derimot vil uttak kvalifisere til KU etter vedlegg II nr. 2 a) og deponidrift kvalifisere til KU etter vedlegg II nr. 11 k). Dette setter en begrensning på uttak av malmer, mineraler, stein, grus, sand, leire eller andre masser til at maks 200 dekar samlet overflate blir berørt eller samlet uttak omfatter mer enn 2 millioner m³ masse, eller uttak av torv på et område større enn 200 dekar (se KU vedlegg I nr. 19). Boligformålet Eikebergåsen i KPA utløser ikke krav til en KU hverken etter vedlegg I eller vedlegg II, da Eikebergåsen allerede er utredet i overordnet plan. Ettersom at det ikke utarbeides et planprogram vil uttaksområdet kunne ha maksimalt areal på 199 daa og uttak må være under 2 millioner kubikk.
c) Om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene	Det skal utarbeides en konsekvensutredning etter Miljødirektoratets håndbok M-1941. Følgende temaer skal inngå i konsekvensutredningen: • Naturmangfold • Vannmiljø • Landskap • Støy • Luftforurensning (støv) • Klimagassutslipp Andre utredninger som må utarbeides • ROS-analyse • Helsekonsekvensutredning • Overvannsrapport (må vurderes helhetlig for de to/tre planområdene) • Helhetlig flomrapport • Helhetlig trafikkanalyse • VAO-plan (?) Se nedenfor under overskriften Særskilte tema som må avklares. Alle utredninger utarbeides av forslagsstiller gjennom hele planprosessen. Se også temaer nedenfor.
d) Om det er hensiktsmessig med	Ikke aktuelt.



felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15		
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. <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. Til informasjon vil slike underveismøter faktureres i tråd med gebyrregulativet 2-2-1.
g)	Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet	Varsling av oppstart i mai, som samkjøres med nytt planinitiativ for boligutbygging i Eikebergåsen. Planforslaget utarbeides løpende etter varsel om oppstart.
h)	Hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen	Plankonsulent: Marius L. Sandli-Ødegaard /v Norconsult Norge AS, avd. Østfold og Follo Kommunen: Indre Østfold kommune v/ Waldemar Holst
i)	Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd	Slik planinitiativet foreligger vil det være aktuelt å stanse det. Avgrensningen blir for stor, og det vil i prinsippet være to planprosesser innbakt i en plan. «Det er en målsetting å sikre effektive reguleringsplanprosesser. Viktige hovedprinsipper for dette er: (...) Planarbeidet og planoppgaven må få en riktig avgrensning og detaljeringsnivå.» (Reguleringsplanveilederen, side 14). En så stor plan vil også være vanskelig å forholde seg til som nabo/part i saken. Enhet plan foreslår at planinitiativet deles opp i to, en for Miljøpark Indre Østfold og en for Eikebergåsen boligområdet. Det vil si at planene for eiendommene 401/4 og 401/1 tas ut av dette planinitiativet og revidert planinitiativ oversendes senest til varsel om oppstart. Denne avgjørelsen beror på følgende argumenter: • Avgrensning for planområdet blir <i>for stor</i> og det kan bli vanskelig å treffe et detaljert nok nivå i en reguleringsplan. • Områdene kan skape forsinkelser for hverandre. • Man får skilt bolig og miljøpark til to prosesser, som gjør det lettere å forstå innholdet i planen, og å gi innspill og uttalelser til planen. Vi erfarte at dette ble vanskelig allerede ved intern høring.



- Boligområdene skal starte utbygging tidligst 2035, ref. rekkefølgebestemmelser i kommuneplanen og det vises til avløpssituasjon og planer for nytt renseanlegg.
- Plansjef vil ikke være inhabil i behandling av boligområdet.

Forslagsstiller for Eikebergåsen Utvikling AS henvises til å sende inn et revidert planinitiativ for eiendommene 401/4 og 401/1. Med mindre det er store endringer fra planinitiativet som foreligger allerede vil det ikke være behov for ny runde med intern høring. Enhet plan viser også til muligheten for en planforhåndskonferanse.

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 er aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum i før planforslaget sender inn, eventuelt i varslingsperioden.
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 kan hentes her: Planforslag og planendring - Indre Østfold kommune

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 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.
-

Særskilte tema som må avklares

Planavgrensning:	Ref. punkt i) over må avgrensningen foreslått i planinitiativet endres og gbnr. 401/4 og 401/1 tas ut av planen. Planavgrensningen må sikre at adkomst til fremtidige boligområder på Eikebergåsen og Tronstad fortsatt ivaretas. Avkjørselen varsles i begge planer, og det avgjøres i etterkant hvilken plan som faktisk regulerer avkjørselen. Forholder seg til eiendomsgrenser i vest og sør og mot formålsgrenser til bolig i KPA i øst – dette må vurderes i dialog med forslagsstiller for Eikebergåsen og treffes en fornuftig grense.
Eiendomsgrenser:	Eiendomsgrensene bør vurderes om de bør oppmåles i forkant av offentlig ettersyn da enkelte grenser har en unøyaktighet på 2 til 5 meter.
Planlagt bebyggelse:	Miljøpark og masseuttak: Midlertidige brakker, telt, vekt og annet som kreves til drift. Vil være oppreiste lengre enn 2 år, men ha hensikts å fjernes etter drift. Det er tenkt at uttak av masser starter i sør og fortsetter nordover, sånn at driften kommer lengst unna boligutbyggingen innen boliger tas i bruk. Ny avkjøring: Infrastrukturen må vurderes på bakgrunn av helhetlig trafikkanalyse og endelig planavgrensning.
Rekkefølgekrav	Se til kommuneplanen § 4.8.
Barn og unges oppvekstvilkår	Adkomst må være opparbeidet før IG. Det vises til at det kan være problematisk med barn og unge i nærhet til masseuttak/pukkverk. Spesielt med tanke på at de er ekstra sårbare for de negative helseeffektene.
Helsekonsekvensutredning	Det må skal utarbeides en helsekonsekvensutredning, spesielt med tanke nærheten til eksisterende og fremtidige boligområder. Aktuelle temaer må vurderes. Saksbehandler kan



	opprette kontakt med miljørett og helsevern dersom det ønskes dialog med dem.
Trafikkanalyse	Det må utarbeides en helhetlig trafikkanalyse som tar for seg antatt maksimal utbygging av Miljøpark Indre Østfold, Eikebergåsen og Tronstad. Denne må ta for seg både biltrafikk og myke trafikanter, herunder bevegelsesmønster for gående og syklende voksne og (skole)barn.
Atkomst / vei:	Ser positivt på tiltaket med felles avkjøring fra fv.128 for dette planområdet og boligområdene på Eikebergåsen og Tronstad. Dette gir et mulighetsrom til å skille myke trafikanter som har målpunkt nord/øst, og over Tronstad bru over fv.128 fra biltrafikken. Vi imøteser en samlet plan for veger og gang/sykkelveger for området, som ivaretar gangaksene og naturlige målpunkter som for eksempel kollektivpunkt. For å ivareta VVA-utbygging må det eventuelt inngåelse av utbyggingsavtale med Kommunalteknikk. Må vurderes med utgangspunkt i planavgrensning. Relevante veiavklaringer må gjøres med vegenheten før planen sendes inn til planenheten. Saksbehandler kan oppgi kontaktperson når det er aktuelt.
Parkering	Avklares i planen.
Overvannshåndtering:	Overvannsveileder for Indre Østfold kommune skal legges til grunn for planarbeidet. Overvannsplan skal utarbeides som en del av reguleringsplanen. Overvannsplanen må oversendes vann- og avløpsavdelingen før planen sendes inn til planenheten. Saksbehandler kan oppgi kontaktperson når det er aktuelt. Områder som benyttes til overvannshåndtering skal kartfestes i plankart iht. NVEs veileder 4/2022: Rettleder for håndtering av overvann i arealplaner kapittel 4.5. Reguleringsplanen må være i henhold til: - Kommuneplanens arealdel - §§ 4.6, 4.7 og 4.20 b) om overvann, flomveier og teknisk infrastruktur. - Kommuneplanens samfunnsdel, mål om klimatilpasning og tilhørende arealstrategi, som sier at naturbaserte og flerfunksjonelle løsninger skal foretrekkes. - Kommunens overvannsveileder (17.6.2024) - SPR om klima Det poengteres viktigheten av overvannet må håndteres på feltet og ikke øke avrenning til bekkene som renner ut i Hyllibekken.
Vann og avløp:	Det er ikke planlagt tiltak som øker behov for vanntilførsel eller avløp.



	Statsforvalteren har varslet strengere innsigelsespraksis i sitt brev om ivaretagelse av avløphåndtering i kommunenes arealplanlegging (30.1.2024).
Jordvern	For fremtidig nydyrking av deponiet er det viktig å sikre at dette gjøres på en slik måte at dyrka marken ikke vil påvirkes av tidligere deponivirksomhet på området. Ved avslutning av drift skal det tildekkes med et rent tildekkingslag. Krav til utforming og sammensetning bestemmes/godkjennes av miljømyndigheten i forbindelse med etterdrift og avslutningsplanen. Det rene topplaget skal bestå av minimum 30 cm ren matjord.
Massehåndtering	Det må sikres i planen at evt. masseoverskudd gjenbrukes eller kjøres til godkjent deponi/behandlingsanlegg.
Karbonkonsekvens	I kommuneplanens arealdels temakart er området kartlagt for det meste som middels karbonrike arealer, med stedvis høy (myrer) og lav (deponi, og jordbruksarealer). 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 som en del av konsekvensutredningen. Både truede og fremmede arter samt trær, vegetasjon, elver, bekker og arter i området skal kartlegges av fagkyndig på naturkartlegging. Det er videre viktig at det er sammenheng mellom de kartlagte naturtypene og KU-verdiene. Nøkkelord er fragmentering av habitater og sprednings/vandringskorridorer, økologiske funksjoner og kanteffekt. Viltets trekkroute må hensyntas (se hensynssone i KPA). Myrer skal være upåvirket. Bekkedragene må hensyntas og utredes uansett om det er årssikker vannføring eller ikke. Det skal bevares en tilstrekkelig kantsone til bekker og vassdrag innenfor planområdet.
Vannmiljø	Det mangler beskrivelse i planinitiativ av nåværende og fremtidig hensyn til vannmiljø med tanke på avrenning fra miljøpark. Det bør/skal gjøres en vurdering av hvordan



	utvidelse av areal og drift av miljøpark vil påvirke resipient (002-767-R Hyllibekken).
	Dersom det skal lagres/deponeres forurensede masser i tilstandsklasse 3 skal det gjøres en risikovurdering av resipienten ettersom denne er i dårlig økologisk tilstand og nok kan anses som en sårbar resipient.
Friluftsliv	En del av planområdet ligger inne som «Kartlagte og verdsatte friluftsområder». Det må kartlegges og redegjøres for friluftaktivitet i området og vurderes om dette må inngå i konsekvensutredningen.
Kulturlandskap	Raviner må redegjøres for.
Kulturminner	Fylkeskommunen får saken ved oppstart og vurderer behov for registreringer og utgravninger.
Landskapsanalyse	Utarbeides av forslagsstiller.
	Landskapsanalysen må vise hvordan terrenget blir seende ut under og etter endt drift.
ROS-analyse	ROS-analyse utarbeides av forslagsstiller.
Vurdering av områdestabilitet / Sikkerhet mot kvikkleireskred	Området omfattes av ras- og skredfare og det må 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. Alle nye naturfareutredninger 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 NVEs nettsider: https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/meld-inn-naturfareutredninger/
Vegetasjonsskjerming	Det er viktig å sikre gode og brede buffere med vegetasjon mellom deponi/miljøpark og boligområder. Det bør lages en plan for vegetasjonen i sonen, slik at vegetasjonssammensetningen er hensiktsmessig som naturområde og buffer. Vegetasjonsskjermingen må ha hensiktsmessig minimumsbredde som sikres i plankart fordelt på en fornuftig måte mellom de to detaljreguleringsplanene/eiendommene. Vegetasjonsskjermingen skal være i 3 sjikt.
Flom	Alle nye naturfareutredninger for flom, skred i bratt terreng og kvikkleire skal meldes til NVE, både rapporter og faresoner. Dette skal dokumenteres av forslagsstiller.



	Se mer informasjon på NVEs nettsider: https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/meld-inn-naturfareutredninger/
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.
Avfallshåndtering	Må løses av forslagsstiller.
Støyfaglig utredning	Utarbeides som en del av KU av forslagsstiller. Det må utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer støyforhold nye tiltak genererer for eksisterende eiendommer og bebyggelse.
Privatrettslige og juridiske forhold	Adkomsten – privatrettslig avtale.
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.
3D-modell	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 terreng- eller bygningsmodeller (fortrinnsvis på ifc-format) kan disse også leveres som et tillegg, men vil ikke bli vektlagt. For spørsmål og ytterligere avklaringer, se kommunens kravspesifikasjon for 3D-modeller. Eventuelle ytterligere spørsmål om leveransen bes det tas kontakt med enhetsleder på geodata: Lindy Hansen
Utbyggingsavtale	Det kan være aktuelt å varsles utbyggingsavtale ved varsel om oppstart, ref. tidligere punkter, men vurderes ved endelig planavgrensning.
Gebyr	Jf. gebyrliste for Indre Østfold kommune - gebyrnr. 2-2-2. Gebyr faktureres etter oppstartsmøte og ved offentlig ettersyn.



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet