



Referat fra oppstartsmøte

PlanID:	311820250007		
Planens navn:	Detaljregulering av Karoline Sandviks vei 6 - gbnr 662/181		
Plantype:	Detaljregulering		
Møtedato:	02.09.2025	Sted:	Indre Østfold rådhus, Askim
Plankonsulent:	SH Prosjekt AS		
Forslagsstiller:	R-M Eiendom AS		
Saksbehandler:	May Britt Gåseby (IØK)		
Andre deltakere:	Kristian Larsen (plansjef, IØK)		
Planforslagets kjerneinnhold:	Planområdet er i dag avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Det er ikke aktuelt for IØK å erverve eiendommen til dette formålet. Planforslaget tar sikte på å detaljregulere eiendommen til næringsformål (håndverksbedrifter- og lagervirksomhet). Eksisterende bygninger på planområdet er godt tilrettelagt for planlagt formål.		
Gjeldende planer			
Kommuneplanens arealdel:	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035		
PlanID	3014202101		
Formål:	- Offentlig eller privat tjenesteyting (nåværende) - LNF (gjelder frisktsoner)		
Hensynssone:	- Hensynssone/sikringssone for grunnvannsforsyning		
Bestemmelser:	Se kommuneplanens arealdels bestemmelser		
Reguleringsplan:	Skolejordet		
PlanID	012219660001		
Formål:	Offentlig areal		
Bestemmelser:	Det er ingen bestemmelser til denne planen		
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) Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)		
Annet planarbeid/ temaplaner:	Kommunedelplan for Vann og avløp 2023-2034 Informasjon om planoversikt (framsikt.net) Temaplan for næring 2025 – 2037 er under arbeid.		
Arealstrategier:	Arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier 2021-2032 er gjeldende for arealforvaltning i kommunen. De mest aktuelle arealstrategiene for dette planarbeidet: - Gjenbruk av areal og bebyggelse før nye arealer tas i bruk - Nærhet til eksisterende teknisk og sosial infrastruktur - Nærhet til kollektivknutepunkt		



1. Nullvisjon for nedbygging av matjord
4. Vi skal ha rene vassdrag og sikre godt drikkevann.
6. Det skal planlegges for å minimere skader forårsaket av klimaendringer. Naturbaserte og flerfunksjonelle overvannsløsninger skal foretrekkes.
12. Lokalisering av næring skal følge ABC-prinsippet. Lokalisering av detaljhandel skal bidra til å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljø- og helsefremmende transportvalg.
13. Indre Østfold skal legge til rette for en betydelig arbeidsplassvekst. Gjennom bedre balanse mellom antall innbyggere og antall arbeidsplasser skal vi skape økt boattraktivitet og lavere klimagassutslipp. Det må derfor sikres store nok næringsarealer i arealplanen.
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.

Aktuelle politiske vedtak:

Ingen aktuelle politiske vedtak i denne saken.

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.

Det er ikke tenkt at det er behov for åpne møter/infomøter. |
| b) Om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger | Konsekvensutredning jf. KU-forskriften har til hensikt å sikre at hensyn til miljø og samfunn blir tatt i betraktning i planarbeidet, og at konsekvenser av tiltaket/planen for relevante tema/forhold blir vurdert og beskrevet. Tiltaket utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Se også avsnitt vedrørende vurdering rundt konsekvensutredninger i planinitiativet. |
| 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. <ul style="list-style-type: none">• ROS-analyse• Vurdering av områdestabilitet, geotekniske forhold og sikkerhet mot kvikkleireskred. Geotekniker må avklare om det er behov for uavhengig kvalitetssikring av rapport. Rapporter 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. • Illustrasjonsplan som viser bebyggelse og tiltak. • Eventuell lysforurensning ut fra området. • Massebalanse. • Karbonkonsekvens – klimagasskonsekvensene. 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	Dersom det skal åpnes opp for felles behandling av plan og byggesak må dette varsles ved oppstart av planen, og det må henvises til plan- og bygningsloven § 12-15. Alle søknadspliktige tegninger, rapporter og dokumentasjon til rammesøknad må sendes ut når planen sendes på offentlig ettersyn og høring.
	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. <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 kontakt underveis i planprosessen. Til informasjon vil underveismøter faktureres i tråd med gebyrregulativet 2-2-1.
g) Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet	Innsendelse av planforslag i 1. kvartal 2026
h) Hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen	Plankonsulent: Anna M. Olsvold Forslagsstiller: Tor Erik Flateby Kommunen: Indre Østfold kommune v/May Britt Gåseby
i) Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd	Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet.
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 ikke 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 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 kommentarer leveres sammen med planforslag.

Særskilte tema som må avklares

Planavgrensning:	Planavgrensningen følger eiendomsgrense mot nordøst og senterlinje på Karoline Sandviks vei mot vest og sørvest. Mot nordvest og øst tas det hensyn til frisiktsoner. Nødvendige deler av LNF-området tas med i planområdet.
Eiendomsgrenser:	Eiendomsgrensene har en nøyaktighet på ca. 13 cm. Det er ikke behov for oppmåling.



Planlagt bebyggelse:	All eksisterende bygningsmasse forutsettes bevart. Mønehøyde på hovedbygget er ca. 16 m. Per nå planlegges det ikke ny bebyggelse. Planen vil tilrettelegge for høy utnyttelse i tråd med statlige og regionale føringer. Samlet BYA innenfor planområdet er 32%.
Estetikk:	Det skal utformes bestemmelser som sikrer et helhetlig og ryddig preg utad. Det skal legges til rette for grøntsoner. Dette må sikres i både kart og bestemmelser. Ved å legge til rette for blant annet skjermingssoner øker dette det estetiske inntrykket av området, som igjen øker attraktiviteten til området både utad og innad.
Rekkefølgekrav	- Overvannshåndtering Listen er ikke nødvendigvis uttømmende. Det utelukkes ikke at det kan komme andre rekkefølgekrav i løpet av planarbeidet.
Barn og unges oppvekstvilkår	Ikke relevant.
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 og HC-parkering.
Atkomst / vei:	Eventuelle vegtegninger og veiavklaringer må godkjennes av veigradgiver før planen sendes inn til planenheten. Ikke relevant.
Parkering	Parkeringskrav fremkommer av KPAs bestemmelser § 4.9. Planområdet faller under kravene til næringsbebyggelse:

§ 4.9 Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Generelle bestemmelser:

- For nærings- og boligbebyggelse skal det settes av plass for sykler og biler iht. tabell 1 og 2 nedenfor. I overgangen mellom soner fastsettes parkering etter en konkret vurdering.
- For annen bebyggelse (skoler, barnehager, kirker, idrettsanlegg m.m.) skal parkeringskrav for sykkel og bil og krav til ledeinfrastruktur fastsettes i reguleringsplan.
- Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan.

Tabell 1: Krav til antall P-plasser for bil	Grunnlag per parkerings- plass	Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum		Kjede/rekkehus- bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse	Småhus- bebyggelse 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 parkerings-plass	Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum	Kjede/rekkehus-bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse	Småhus-bebyggelse 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



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.

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

Saksbehandler ber om å stå på kopi under dialogen med vann- og avløpsavdelingen.

Innspill fra VA-enheten:

Som en del av reguleringsplanen skal det redegjøres for eksisterende og planlagte VAO-anlegg. (jf § 4.20 Teknisk infrastruktur i KPA).

Planområdet ligger innenfor hensynssone H120_1 Område for grunnvannsforsyning – sørlige del av Øyeren.

Vi viser til KPA § 3.2. og spesielt punkt d) Ny næringsvirksomhet skal ikke etableres dersom det er fare for forurensning eller forverring av vannkvaliteten. Nye planer må forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier for godkjennelse.

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), se spesielt Krav til dokumentasjon for store utbygginger og mindre utbygginger - sjekklister i Vedlegg 4.
- Statlige planretningslinjer om klima

Overvann skal håndteres lokalt etter 3-trinnsstrategien uten påslipp til kommunalt overvannsnett. Areal for snølagring må avklares i planen. Naturbaserte, åpne og flerfunksjonelle løsninger skal prioriteres.

Det skal fastsettes krav til blågrønn faktor (BGF) i reguleringsbestemmelsene. I utgangspunktet sier veilederen for blågrønn faktor at denne settes til minimum 0,8 for utbygging i «ytte by», se overvannsveilederen kapittel 4.6.



	aktsomhetsområde for flom.
Jordvern	Planen beslaglegger ikke dyrka eller dyrkbar mark.
Massehåndtering	Det må sikres i planen at evt. masseoverskudd gjenbrukes eller kjøres til godkjent deponi/behandlingsanlegg. Massebalanse skal redegjøres for, og det skal vurderes tiltak som reduserer masseoverskudd. Jord med matjordkvalitet skal ivaretas og kjøres til godkjent deponi/behandlingsanlegg for å brukes som matjord. Jord som ikke holder matjordkvalitet kan gjenbrukes innenfor planområdet.
Karbonkonsekvens	I kommuneplanens arealdels temakart er området kartlagt som et «mindre karbonrikt areal».  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. Trær, vegetasjon, naturtyper og arter i området skal kartlegges.
Friluftsliv	Ikke relevant.
Kulturlandskap	Ingen registrerte verdifulle kulturlandskap.
Kulturminner	Ikke relevant.
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	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 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 NVEs nettsider: https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/meld-inn-naturfareutredninger/
Terrengtilpasning	God terrengtilpasning forutsetter at byggetiltaket tilpasser seg viktige naturelement som vegetasjon og bygde omgivelser. 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	Alle nye naturfareutfredninger 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	Næringsavfall skal håndteres av Retura Østfold AS.
Støyfaglig utredning	Ikke aktuelt.
Forurenset grunn	Det er ikke registrert forurenset grunn i Grunnforurensning
Privatrettslige og juridiske forhold	Dersom planen forutsetter samtykke fra andre grunneiere for å realiseres må slike privatrettslige forhold ryddes opp før planen sendes til 1. gangs behandling. Nødvendig grunnnerverv fra



	annenmanns tomt må tydelig illustreres i planbeskrivelsen, og grunneiere må kontaktes. Oppheving av planer må fremgå av bestemmelsene og beskrives i planbeskrivelsen. Det må redegjøres for konsekvenser av å oppheve gjeldende planer. Gjør oppmerksom på at dette punktet ikke framgår av kommunens mal til planbeskrivelse.
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 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	Ikke relevant.
Gebyr	Jf. gebyrliste for Indre Østfold kommune - gebyrnr. 2-2-2. Gebyr faktureres etter oppstartsmøte, for underveismøter og ved offentlig ettersyn. Gebyr for behandling av planinitiativ og oppstartsmøte: kr 65 500.