



PLANINITIATIV

Utarbeidet: Ark Ama AS 27.03.2024

Sist revidert:

Reguleringsplan for **Åsen skog III** – Indre Østfold kommune

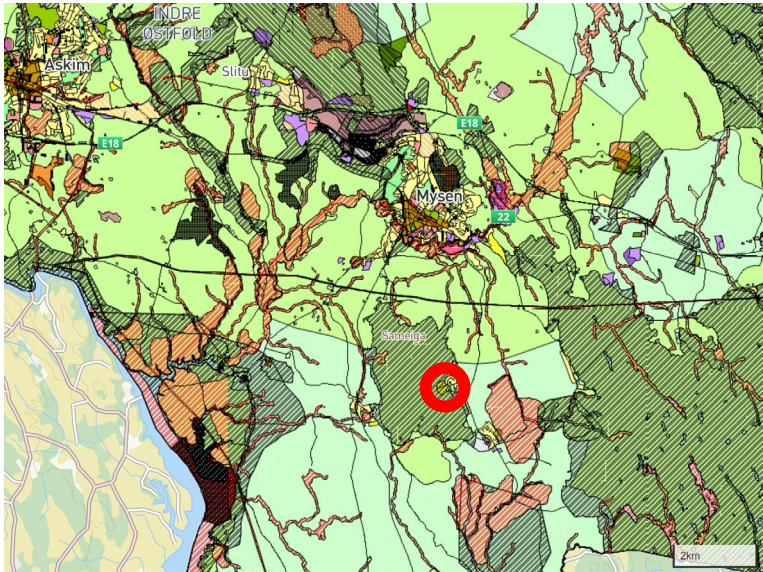
Forslagstiller

Navn/firma:	Terje Gammelsrud	Org.nr.: 969 386 607
Kontaktperson:	Terje Gammelsrud	
Adresse:	Dalveien 127, 1878 Hærland	
E-post:	tergam@hotmail.no	
Telefon:	+47 917 15 594	

Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	Ark Ama AS	Org.nr.: 982 534 860
Kontaktperson:	Morten Andersen	
Adresse:	Ordfører Voldens vei 9, 1850 Mysen	
E-post:	ma@arkama.no	
Telefon:	+47 906 02 589	

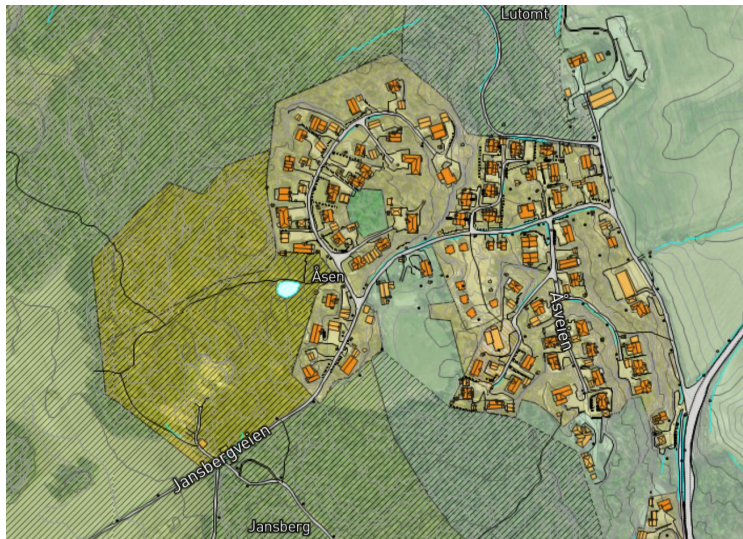
Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1 – Krav til planinitiativet:

a) formål med planen	Forslagsstiller ønsker å starte detaljregulering av angitt område. Hensikten er å tilrettelegge for boligbygging i tråd med den nylig vedtatte Kommuneplanens arealdel (KPA), Indre Østfold kommune.  Planområdets plassering, ca. 4 km sør for Mysen.
----------------------	--



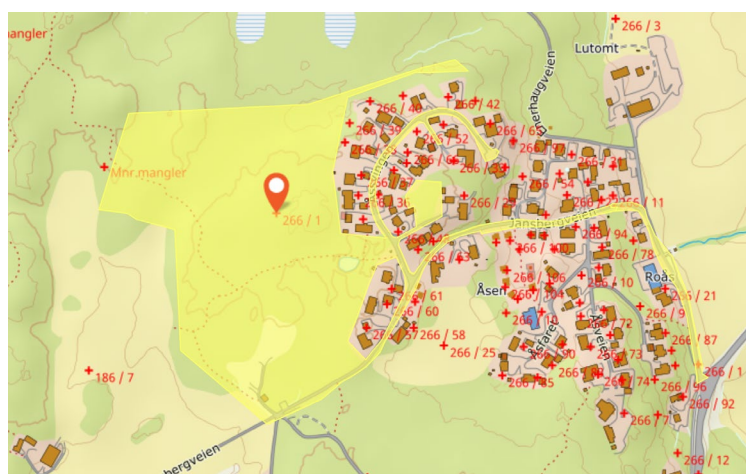
- b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Den foreslåtte planbegrensningen er sammenfallende med formålsgrensen i KPA, og planområdet er totalt på 64,5 da. Planområdet består av blandingsskog med mye furu, og med mye fjell i dagen. Det omfatter ikke dyrket eller dyrkbar mark, men ligger i hensynssone friluftsliv.



Planområdet og eksisterende biologfelt (KPA over flyfoto).

Planområdet er i dag del av eiendommen 266/1 (som i kartverket står oppført med 107,2 da), og berører ingen andre grunneiendommer direkte.



Eiendommen 266/1 i dag (fra Seeiendom.no)



c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Planen har som utgangspunkt et planforslag utarbeidet i 2013. Det ble da foreslått 25 eneboligtomter, mens det nå vil være mål om en noe høyere grad av utnyttning; anslagsvis 30 tomter. Det ligger uansett til rette for svært god bokvalitet, med gode dagslysforhold og nærhet til natur.  <i>Planlagt bebyggelse (i modell).</i>
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Det legges til rette for tomter på inntil 1 da, og eneboliger av normal størrelse, volum og høyde. Terrenget tillater noen steder bygget underetasje, men på flate tomter bør boligene begrenses til 1 ½ etasje (ved saltak/pulttak). Illustrasjonene viser ca. 140 m² bebygd areal per tomt (30 tomter), noe som gir en %BYA om lag 15%. Vi mener at området tåler mer, men samtidig at vi må ta hensyn til områdets karakter og trafikkbelastning. Likevel tenker vi at 20%BYA virker mer riktig; f.eks. 30 tomter med 200m² BYA i snitt, eller 33 tomter med 180m² i snitt... Uansett vil det være rikelig med uteoppholdsareal med svært gode solforhold.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Det vurderes å foreslå deler av området til bygging av mikrorhus, eller annen type alternative boformer; tema til diskusjon i oppstartsmøtet (eller senere...)



- f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet oppleves som relativt flatt/småkupert. Det består av to lave koller, og i motsetning til eksisterende bebyggelse, som som for det meste ligger i en østvendt skråning, blir bebyggelsen i det nye området liggende på noenlunde samme høyde i terrenget. Det blir derfor viktig å plassere bebyggelse og infrastruktur skånsomt inn i terrenget, og å bevare vegetasjon både inne i området og i randsonen(e), slik at bebyggelsen ikke blir for dominerende.



Planlagt bebyggelse sett fra sørøst (modell).



Planlagt bebyggelse sett fra sørvest (modell).



g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	KPA er nylig vedtatt, og planområdet er tatt inn etter forhandlinger og mekling. Av meklingen fulgte følgende krav: «Åsen skog felt B4-4 A kan åpnes for utbygging i 2027. I reguleringsarbeidet skal det sikres at vilttrekk og andre naturverdier ivaretas. Felt B kan først igangsettes når 70 % av felt A er ferdigstilt.» (Det oppgis ikke på hvilket tidspunkt inndeling i to felt er tilkommet, men det registreres som et vilkår. Det kan være et ønske å se nærmere på plassering av grensen ifm. endelig tomtefordelingsplan). Det har vært fremmet innsigelse mot at området ble tatt inn i planen, men innsigelsen ble trukket etter forhandlinger. Det er viktig for oss å få kommunens egne vurderinger klart frem i oppstartsmøtet, slik at det ikke er tvil om rammene for vårt videre arbeid med planen.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Planområdet ligger i hensynssone friluftsliv, og det må stilles strenge krav til terrentilpasning, og plassering av både vei/infrastruktur og bebyggelse. Samtidig gir beliggenheten muligheter for særs god bokvalitet og et familievennlig bopmiljø. 
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Ikke fareområde (Kilde: KPA/NVE).
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Planforslaget varsles iht. til Indre Østfold kommunes normer; digitalt planvarsel til alle berørte parter, epostvarsel til offentlige etater/organer, samt annonse i Smaalenene avis og på Indre Østfold kommunes hjemmesider.



k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Planområdet er en utvidelse av et eksisterende boligområde, og vei og annen infrastruktur skal videreføres og samordnes. God dialog med naboer vil være spesielt viktig. Ellers tilstreber vi god dialog med den kommunale planmyndigheten – normalt ved underveismøter – og sektormyndigheter ved behov (miljø, vei, VA, renovasjon...).
l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Nytt boligområde som er i tråd med overordnet plan. Det er konsekvensutredet ifm. utarbeidelse av ny KPA, og omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger (§6 b; vedlegg I, pkt.25).