



Referat fra oppstartsmøte

PlanID:	311820240012		
Planens navn:	Detaljregulering, Hagebro boligfelt		
Plantype:	Detaljregulering		
Møtedato:	25. august 2025	Sted:	Askim rådhus
Plankonsulent:	Ing. Quamme v/Jon Anders Quamme		
Forslagsstiller:	RBA Entreprenør as v/Stein Roger Lerum		
Saksbehandler:	Eva K. J. Riiser		
Andre deltakere:	Kristian Larsen (plansjef) og Ingeborg Langeland (saksbehandler 2)		
Gjeldende planer			
Kommuneplanens arealdel:	Kommuneplanens arealdel 2024-2035		
PlanID:	31183014202101		
Formål:	Boligbebyggelse, nåværende		
Hensynssone:	Flom		
Bestemmelser:	Se kommuneplanens areadels bestemmelser		
Reguleringsplan:	Hakabru		
PlanID:	012220100002		
Formål:	Bolig, naturområde, m.m.		
Bestemmelser:	20100002 Bestemmelser.pdf		
Reguleringsplan:	Stranda Havnås		
PlanID:	012219750001		
Formål:	Friareal, turvei, park, lek. Jordbruk/skogbruk Bolig		
Bestemmelser:	19750001 Bestemmelser.pdf		
Merk: Dersom planområdet erstatter, eller delvis erstatter gammel plan skal dette varsles i oppstartsvarselet			
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)		
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.

De mest aktuelle arealstrategiene for dette planarbeidet:

Strategier for ivaretagelse av klima og naturverdier:

1. Nullvisjon for nedbygging av matjord.
5. Opprettholde naturmangfold.
6. Det skal planlegges for å minimere skader forårsaket av klimaendringer. **Naturbaserte og flerfunksjonelle overvannsløsninger skal foretrekkes.**

Strategier for sosial bærekraft, økt vekst og attraktivitet:

7. **For å styrke sosial bærekraft og skape attraktive bostedsområder skal det legges til rette for varierte boligtyper for ulike aldersgrupper og livssituasjoner, steder og prisklasser.**
 - Vi skal satse på varierte boligtyper, også i sentrum, egnet for barnefamilier, unge voksne og førstegangsetablerere for å øke attraktiviteten og legge til rette for økt tilflytning.
 - Vi skal ha tilstrekkelig tilgang på boliger egnet for eldre.
8. **I alle boligprosjekter skal det sikres høy boligkvalitet, med vekt på god takhøyde, gode lyd- og lysforhold og god planløsning.**
10. Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til boligformål i alle tettsteder og lokalsentre slik at man kan opprettholde gode tjenester, videreutvikle gode boverdier og sikre gode lokalsamfunn.
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.

Listen er nødvendigvis ikke uttømmende, men dette er foreløpig de mest aktuelle arealstrategiene for dette planarbeidet.

Aktuelle politiske vedtak:

[Kommunestyrets vedtak 2. april 2025 i sak 032/25, Behandling av beslutning om stopping av planinitiativ.](#)

Kommunestyrets vedtak ble som følger:

Indre Østfold kommunestyre vurderer at planprosess kan starte opp med utgangspunkt i innsendt planinitiativ sist datert 2 desember. Et revidert planinitiativ må inneholde de kvaliteter som kreves etter plan og bygningsloven og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering.

Kommunestyre ber kommunedirektøren vurdere om verktøy i den statelige veilederen bygg21 fasenorm reguleringsplaner kan være hensiktsmessig for å effektivisere planprosessene.



Temaer som ble drøftet:

- | | |
|--|--|
| a) Hvordan skal det tilrettelegges for samarbeid medvirkning og samfunnssikkerhet | <p>Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid.</p> <p>Innspill fra varsel om oppstart tas med videre inn i planarbeidet.</p> <p>Medvirkningsmøte skal vurderes holdt i forbindelse med varsel om oppstart eller ved offentlig ettersyn.</p> <p>Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte skal få planforslag tilsendt på høring og offentlig ettersyn. Uttalelser fra høringsrunden/offentlig ettersyn vurderes innarbeidet i planen før endelig vedtak.</p> |
| b) Om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger | <p>Planen vurderes til å ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger.</p> <p>Forslagsstillers vurdering:</p> <p>Vårt syn er at planen ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning, da området allerede er utredet ifbm den reguleringen som foreligger fra 2011. Vår plan innebærer intet nytt, bortsett fra flere tomter og ny adkomst. Å benytte veien inne på Stranda som ny adkomst, anses ikke å avstedkomme behov for konsekvensutredning. Stranda er en kommunal vei.</p> <p>Planenhetens vurdering:</p> <p>Planenhetens vurdering er at planen ikke faller under § 6, og vedlegg 1.</p> <p>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.</p> <p>Relevante punkter i forskriftens §10 som kan komme i konflikt med tiltaket er:</p> <ul style="list-style-type: none">- §10 d) «større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsførmål. <p>Tiltaket legger opp til omdisponering av dyrket mark, men landbruksjorden er ikke avsatt til LNF-område i overordnet plan.</p> <p>Områdets begrensede størrelse kan heller ikke anses å falle inn under begrepet «større omdisponering».</p> <p>Reguleringsplanforslaget anses ikke å falle inn under «utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder...», og vil dermed ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn iht. Forskrift om konsekvensutredning.</p> <p><u>Tiltaket vurderes dermed ikke konsekvensutredningspliktig.</u></p> |
| c) Om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og | <p>Se nedenfor under overskriften Særskilte tema som må avklares.</p> <ul style="list-style-type: none">• ROS-analyse• Flomfare, for hele området, ikke bare én tomt |
-



om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene	• Vurdering av områdestabilitet, geotekniske forhold og sikkerhet mot kvikkleireskred. Geotekniker må avklare om det er behov for uavhengig kvalitetssikring av rapport. • Håndtering av overvann, jf. Overvannsveileder for Indre Østfold kommune og kommuneplanens bestemmelser. Dette skal leveres med landskapsplan/utomhusplan. • Sol/skyggeanalyse, både med tanke på nabobebyggelse, og bebyggelse innad i planområdet. • Oppriss og snitt som viser ny bebyggelse og påvirkning/tilpasning til nærliggende omgivelser og terreng. • Perspektiver (3D-visualiseringer) fra bakkeplan og 3D-modell som viser nær- og fjernvirkninger. • Illustrasjon som viser bebyggelse og andre tiltak • Naturmangfoldrapport, kartlegging av vegetasjon og arter i området. • Karbonkartlegging • Matjordplan • Enkel trafikkanalyse (belastning på kryss)
Merk; temaene står ikke i kronologisk rekkefølge. Det kan være at 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	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. Anses ikke som hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak.
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. OBS! 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	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.



forslagsstilleren og kommunen	Det er ønskelig med et underveismøte før førstegangs behandling. Dette for å vurdere foreløpig plankart og bestemmelser før planen sendes inn til førstegangs behandling. Dette kan effektivisere fremdriften, og minimere risikoen for lange mangelbrev.
g) Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet	Varsel om oppstart høst 2025. Planforslag vinter/vår 2026
h) Hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen	Plankonsulent: Jon Anders Quamme Forslagsstiller: Stein Roger Lerum Kommunen: Indre Østfold kommune v/Eva Riiser
i) Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd	Planinitiativet legger opp til en omdisponering av dyrka/dyrkbar mark. Overordnede myndigheter varsler om en skjerpet praksis for bruk av innsigelse i plansaker med bakgrunn i jordvern hensynet og nullvisjon om nedbygging av dyrket mark. Det foreligger et politisk vedtak om å behandle innsendt planintitativ. Planintiativet er i tråd med overordnet arealformål, og det er således ikke aktuelt å stoppe planinitiativet. Det må informeres om at det på grunn av hensynet til jordvern, foreligger en stor reguleringsrisiko ved å gå videre med plansaken.
Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl § 12-3 fjerde ledd er oppfylt	Kommunen har vurdert tilsendte referanser, og det vurderes at plankonsulenten tilfredsstiller kravet til fagkyndighet jf. pbl § 12-3 fjerde ledd.
Om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum	Det kan være aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum med tanke på jordvern. Kommunen står for kommunikasjonen med regionale myndigheter.
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



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

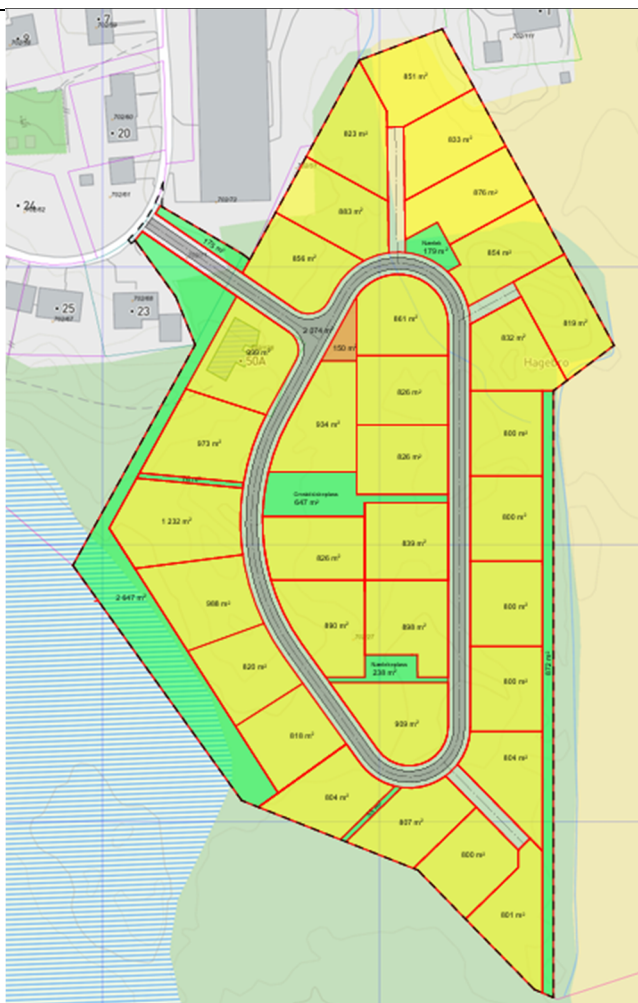
- Varselet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven § 12-8 skal ha vedlagt planinitiativet med vedlegg og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse om hvor det er tilgjengelig.
- Forslagsstiller annonserer i minst én avis – Smaalenenes Avis
- Forslagsstiller opplyser om hvilken dato 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:	Planen skal følge eiendomsgrensen til gbnr 702/27 i vest og sør, men tar også med seg gbnr 702/71 i nordvest. I øst følger avgrensningen kommuneplanens grense for boligformål.
------------------	---



Ettertekst:

Det varsles oppstart med utgangspunkt i ovenstående forslag til plankart. Dersom det etter varsel om oppstart kommer innspill om utvidet plangrense frem til fv.123, må innspillet hensyntas, og det må sendes nytt varsel om oppstart.

Eiendomsgrenser:	Eiendomsgrensene har dårlig nøyaktighet, og det kan være at det burde vært avholdt en klarlegging av grensene til gbnr 702/27.
Planlagt bebyggelse:	Det planlegges for 33 tomter, inklusiv de 7 som allerede er regulert. Det åpnes for både eneboliger og tomannsboliger med integrerte garasjer. Det er tenkt at feltet skal bestå av like funksisboliger, slik at hele feltet fremstår som et homogent eneboligområde. Tomannsboligene er tenkt utformet slik at de fremstår som eneboliger. Det fremmes ønske om gesimshøyde på 8 meter. Dette er et avvik fra KPA, da KPA sier 7 meter gesims. Avviket må begrunnes i planarbeidet. Når det gjelder BYA vil KPA hensyntas, og det er tenkt 30% BYA.



Estetikk:

Byarkitekt hadde ingen spesielle merknader til planinitiativet, men generelt har Enhet plan følgende bemerkninger:

- Det anbefales stedlig tilpasning i bygningsuttrykket, med bestemmelser om takform og byggehøyder.
- Det anbefales god fargebruk basert på «Stasjonsbyenes farger», jf. KPA § 4.5 bokstav b), og retningslinje tilhørende bestemmelse (punkt iii). Fokus på fargebruk er viktig for stifinning og orientering. En palett bør bestå av minst tre farger for variasjon. Uheldig med småhusområder hvor alle er hvite/svarte/brune, osv.

Det er planlagt et enhetlig boligområde med like funkisboliger. Dette vil skille seg markant ut fra tilliggende boligområde, og Enhet plan stiller spørsmål ved det estetiske ved et boligfelt hvor alle hus er like. Forslagsstiller forklarer at det ikke er ment et område med identiske hus, men det er ment at det skal være gjennomgående funkisstil.

Sentrumsutvikling og gjennomgående forbindelseslinjer

Ikke relevant.

Rekkefølgekrav

- Lek- og uteoppholdsarealer
- Eventuelt tidspunkt for utbygging i forhold til VA-situasjonen

Det kan komme ytterligere krav om rekkefølgekrav etter offentlig ettersyn.

Se KPA § 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.		



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 ha solrik beliggenhet, men også muligheter for skygge.

Barn og unges oppvekstvilkår	Se innspillet fra Folkehelseråd giver, miljørettet helsevern, beredskap og representanter for barn og unge til intern høring. Innspillet tar opp trafikksituasjon, trafiksikkerhet, forholdet til nærliggende fengsel, tettbebyggelse i forhold til nærliggende store, grønne tomter, flomfare, avstander til lekeplasser og skole- og barnehagekapasitet. Se for øvrig KPAs bestemmelser i kap. 4.4 Folkehelse.
Universell utforming	Universell utforming skal vurderes. Universell utforming skal komme klart frem i planens dokumenter. 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:	Adkomst er planlagt lagt via Stranda og gbnr. 702/71, og inn i planområdet fra nordvest. Eksisterende plan regulerer vei inn fra gbnr. 702/19 lenger øst, og over dyrket mark og inn i området fra nordøst. Enhet plan er usikre på om planlagt adkomst er heldig. Planlagt adkomst krever blant annet privatrettslig avtale med eier av gbnr 702/71. Forslagsstiller opplyser at det kan være at det blir enighet mellom forslagsstiller og eier av gbnr 702/71. Eksisterende adkomst beslaglegger dyrka mark, og anbefales derfor ikke. Samtidig er den allerede regulert, og kan kanskje fungere som en flomvoll. Adkomst er ikke helt avklart på nåværende tidspunkt. Relevante vegtegninger og evt. veiavklaringer må godkjennes av Enhet Vei, friluft og bymiljø v/ Tommy L. Larsen (tommy.larsen@io.kommune.no) før planen sendes inn til planenheten.
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 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 m ² BRA	Boenhet	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bolig over 60 m ² 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 m ² BRA	Min. 3		Min. 2

Se også KPAs bestemmelser § 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.

Områder som benyttes til overvannshåndtering skal kartfestes i plankart iht. NVEs veileder 4/2022: Rettleiar for handtering 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 er god, lokal kapasitet på avløpet, men rensekravene på Mysen renseanlegg er ikke overholdt for 2024, og det er en risiko for byggestopp. Det er varslet strengere innsigelsespraksis fra Statsforvalter.

Viser for øvrig til innspill fra VA til intern høring, med tilhørende kart for tilknytning til spillvann, behov for hydranter, flomfare, m.m.
VA uttaler at området virker uegnet for utbygging på grunn av vanskelige grunnforhold, og stor risiko for oversvømmelse.

Jordvern

Planen berører dyrka mark og dyrkbar mark.
KPAs bestemmelse § 4.19 Nydyrking eller flytting av jord sier:
For planer om utbygging som medfører omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord skal det utarbeides matjordplan som følger planprosessen:

Retningslinje:



Veiledende tema for matjordplan er:

- i. Beskrivelse av matjorda i planområdet
- ii. Vurdering av mottaksområder
- iii. Beskrivelse av mottaksområder
- iv. Bruk av matjord fra planområdet
- v. Utførelse av jordflyttingen

Viser til innspill fra Landbruk ved intern høring, og lenker til sider med informasjon vedrørende matjordplaner.

Massehåndtering

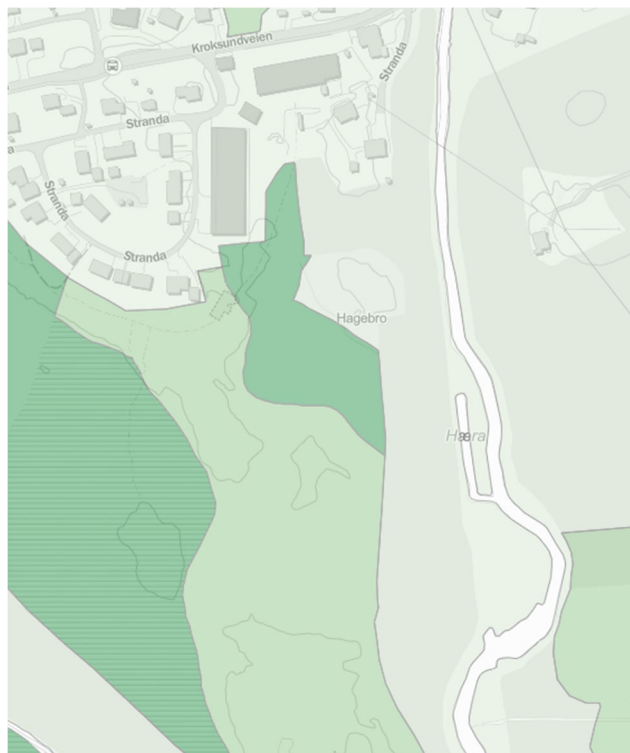
Det må sikres i planen at evt. masseoverskudd gjenbrukes eller kjøres til godkjent deponi/behandlingsanlegg.

Massebalanse skal redegjøres for, og det skal vurderes tiltak som reduserer masseoverskudd.

Ved flytting av masser/matjord må frøbank, osv. hensyntas. Dette må sikres i planbestemmelsene.

Karbonkonsekvens

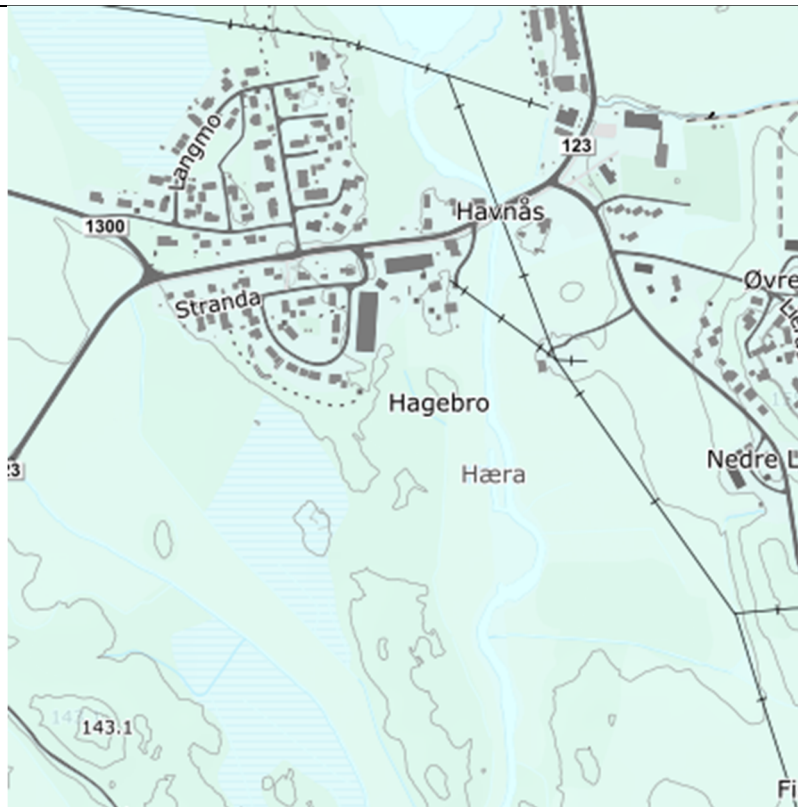
I kommuneplanens arealdels temakart er området kartlagt både som et «mindre karbonrikt areal (0-300)», «middels karbonrikt areal (300-500)» og «svært karbonrikt areal (>500)».



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 <u>KPAs bestemmelser</u> pkt 4.12. Området skal kartlegges mht. naturmangfold, både truede og fremmede arter. <u>Trær, vegetasjon og arter i området skal kartlegges av fagkyndig på naturkartlegging.</u>
Friluftsliv	Planområdet kan anses som et rekreasjonsområde, da det ligger i umiddelbar nærhet til eksisterende bebyggelse. Skogarealer er viktige arealer for friluftsliv. Det er imidlertid mye skog av lik type i nærheten. Planen anses ikke å berøre viktige arealer for friluftsliv.
Kulturlandskap	Planområdet vurderes ikke som et typisk viktig kulturlandskap. Planområdet består av skog, myr og dyrka mark, og er del av et større jord- og skogbruksområde, men ligger også i umiddelbar nærhet til bebyggelsen i Havnås.
Kulturminner	Ingen kjente kulturminner i området. <u>Det kreves allikevel en bestemmelse om automatisk fredete kulturminner:</u> 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 stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.
Verneverdig bebyggelse, forholdet til kulturmiljø	Ingen verneverdig bebyggelse, og ingen kjente viktige kulturmiljøer.
Landskapsanalyse	<u>Enkel landskapsanalyse utarbeides av forslagsstiller.</u>
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	<u>Området omfattes av ras- og skredfare og det må dokumenteres at områdestabilitet og sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt, jf. <u>KPAs bestemmelser</u> pkt 3.3.</u> Hele arealet ligger under marin grense:



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/>

Terrengtilpasning

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

Hele planområdet er omfattet av Faresone Flomfare, H320.

Det må utarbeides flomrapport som omhandler hele planområdet, ikke bare en tomt.



I kommuneplanens bestemmelse § 3.4 Faresone flom H320 står følgende:
Etablering av ny bebyggelse/boenheter eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates ikke innenfor faresone H320 flomfare på plankartet. Dette gjelder ikke dersom det utføres nærmere vurdering av flomfaren og dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom slik at det oppfyller kravene i den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift. Temakart Flom og NVEs rapport nr. 3/2022 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.

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 <u>Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap</u> .
Avfallshåndtering	Det må dokumenteres at løsningen er godkjent av IØR, og det må vurderes om krav i teknisk forskrift er oppfylt. Se innspill fra IØR til intern høring. Plankonsulent oppretter dialog med IØR, for å få en tidlig avklaring på krav, løsninger, m.m. Renovasjonspunkt skal fastsettes i kart. Nedgravd løsning er å foretrekke dersom det er mulig.
Forurensset grunn	Det er ikke registrert forurensset grunn i Miljødirektoratets kart. https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/
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 grunnerverv fra annenmanns tomt må tydelig illustreres i planbeskrivelsen, og grunneiere må kontaktes. Evt. 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. Ettertekst: Det ble i møtet snakket om avgrensning av planen dersom adkomsten vil gå via Stranda. Dersom adkomst blir regulert via Stranda er det særdeles viktig å varsle oppheving av hele eksisterende plan for Hakabru med PlanID 012220100002. En oppheving av hele planen vil dermed fjerne eksisterende regulert



adkomstvei. Planavgrensningen for ny regulering av Hagebro trenger ikke endres.

Når det gjelder forholdet til reguleringsplanen Stranda Havnås med PlanId 012219750001, må det varsles oppheving av den delen av planen som ny plan vil legge seg over.

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	Skal varsles dersom aktuelt. Ved utbyggingsavtaler er det Jannicke Eriksen som er kontaktperson.
Gebyr	Jf. <u>gebyrliste</u> for Indre Østfold kommune - gebyrn. 2-2-2. Gebyr faktureres etter oppstartsmøte og ved offentlig ettersyn. Samt underveismøter. Det må imidlertid tas høyde for endringer i gebyret i 2026.
