



Referat fra oppstartsmøte

PlanID:	311820260004	
Planens navn:	Detaljregulering av Susebakkeåsen boligområde, gbnr. 276/3 og 276/39 m.fl.	
Plantype:	Detaljregulering	
Møtedato:	3. juli 2026	Sted: Indre Østfold rådhus, Askim
Plankonsulent:	Multiconsult Norge AS v/ Kine Marie Bangsund Multiconsult Norge AS c/ Siri-Linn Gardan Sørum	
Forslagsstiller:	Indre Østfold Eiendom AS / Odd Edvard Lund	
Saksbehandler:	Mari Høgås Dalhus (IØK v/ planenheten)	
Andre deltakere:	Eva Karina Riiser (Saksbehandler 2, IØK v/ planenheten) Hans Gunnar Raknerud (stedfortredende plansjef IØK) Lindy Hansen (stedfortredende plansjef IØK) Oddvar J. Aasgaard (grunneier)	
Planforslagets kjerneinnhold:	Få til en god boligutvikling som ikke går på bekostning av viktige verdier i området. Planprosessen må avdekke hvilke verdier som er viktige og bevare. Boligutbyggingen må ha en høy utnyttelse i de utbygde arealene samt minimere mengden areal som avsettes til infrastruktur.	
Gjeldende planer		
Kommuneplanens arealdel:	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune (KPA)	
PlanID	3118_3014202101	
Formål:	Nåværende bolig (felt B), framtidig bolig (felt B2-1), nåværende friområde (felt FRI), nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, Landbruks, nåværende næringsbebyggelse (felt NÆ) og landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)	
Hensynssone:	Hensynssone friluftsliv (felt H530_2-8)	
Bestemmelser:	Se kommuneplanens arealdels bestemmelser	
	Krav i bindende kommuneplanens arealdel (KPA) må gjenspeiles i bindende plankart og bestemmelser i detaljreguleringen. Avvik fra overordnet plan skal argumenteres ut i planbeskrivelse.	
	Kommuneplanens arealdel gjelder foran arealplaner gjeldende kommunedelplan og reguleringsplaner.	
Kommunedelplan:	Kommunedelplan for Mysen (KDP)	
PlanID:	01252007001	
Formål:	Nåværende boligområde, framtidig boligområde, friområde, offentlig bygning, veiareal, nåværende erverv.	



Hensynssone:	-
Bestemmelser:	Se kommunedelplanens bestemmelser
Områdereguleringsplan:	Ingen
Reguleringsplan:	Hoveddel av planområdet er uregulert.
PlanID	Susebakke barnehage 012520050002
Formål:	Allmenntilganglig formål- barnehage, kjørevei, park, frittliggende småhusbebyggelse
Bestemmelser:	Se plan og bestemmelser her
Vurdering om de/den skal helt eller delvis oppheves:	Ja, oppheves i sin helhet gjennom planarbeidet.
Reguleringsplan	Rv. 123 gang- og sykkelveg Susebakke- Ramstad.
PlanID	012520020003
Formål:	Bolig/forretning, gang- og sykkelveg, trafikkområde, anleggsbeltet og eksisterende boliger
Bestemmelser:	Se plan og bestemmelser her.
Vurdering og den skal helt eller delvis oppheves	Ja, oppheves kun innenfor planavgrensning i planarbeidet. Relevante bestemmelser/formål fra gjeldende reguleringsplaner videreføres til planforslaget. 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.
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: 1. Nullvisjon for nedbygging av matjord 2. Grønnstrukturen og tilknytningen til bebyggelsen, og de store sammenhengende naturområdene med bekker, elver og vann skal sikres og gjøres godt tilgjengelig 3. Tilrettelegge for friluftsmuligheter for alle. Kommunen skal ta vare på og utvikle friluftsområder, slik at befolkningen kan drive et aktivt og variert friluftsliv.



-
5. Opprettholde naturmangfold
 6. Planlegge for å minimere skader forårsaket av klimaendringer. Naturbaserte og flerfunksjonelle overvannsløsninger skal foretrekkes.
 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 førstegangsetablerer 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 bokvalitet med vekt på god takhøyde, gode lyd- og lysforhold og planløsning.
 9. Satse på grønn mobilitet og bidra til å redusere klimautslipp og økt stedsattraktivitet, herunder bygging av gs-veger og bedre busstilbud mellom tettstedene og på pendlerrutene.
 16. Lokale særpreg, som kulturminner og kulturmiljø skal ivaretas og brukes i by- og stedsutviklingen for å styrke identitet, tilhørighet og attraktivitet.
 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.
 18. Vi skal sikre tilstrekkelig areal for framtidig kommunal tjenesteyting.

Aktuelle politiske vedtak: Ingen

Særskilte tema som må avklares

Planavgrensning: Forslagsstiller vurderer nærmere hvorvidt det er aktuelt å trekke planavgrensningen ut av eksisterende boligområde eller ikke.

Varslingsgrensen er foreslått lagt i annen veggrunn langs rv. 22 Smedgata. Dette anses som et godt utgangspunkt dersom eksisterende bebyggelse skal reguleres (selv om det ikke samsvarer med eiendomsgrensene). Det kan også vurderes å legge planavgrensning i senterlinje på Smedgata, slik at evt. avkjørselspiler og frisktlinjer kan omreguleres.

Varslingsgrensen bør utvides ved krysset Smedgata x Åsgårdveien og inkludere bussholdeplasser og frisktlinjer.

Langs Åsgårdveien bør varslingsgrensen trekkes på sydsiden av kjøreveien langs hele planområdet.



Varslingsgrensen bør justeres iht KPA ved store avvik, spesielt der den krysser hensynssone friluftsliv.

Varslingsgrensen kan innsnevres senere i planforslaget.

Eiendomsgrenser: Eiendomsgrenser i planområdet er til dels svært unøyaktige. Avvikene varierer fra over 10 cm til over 5 m. Hoveddelen av planområdet har grensenøyaktighet på 2-5 m. Eiendom gbnr. 276/3 m.fl og 276/39 (innenfor planområdet) må oppmåles der grensene er unøyaktig, før plankartet utarbeides. Oppmåling bestilles gjennom enhet geodata i kommunen: geodata@io.kommune.no

Planlagt bebyggelse:

Planområde: 180 daa
Eksisterende boligeiendommer: ca. 32 stk.
Antall nye boenheter: Planlegges 130- 140 boenheter.

- KPA estimerer 175 nye boenheter
- Rekkefølgekrav til utbyggingstakt i KPA
 - a) År 2027-2030 = 50 boenheter
 - b) År 2031 – 2034 = 50 boenheter
 - c) Etter år 2034 = 75 boenheter

Typologi: Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, variert boligstørrelser.

Utnyttelse og høyde: 2- 3 etg, ikke angitt utnyttelsesgrad.

KPA: Der reguleringsplan ikke angir annet gjelder

- %BYA = 30 % inkl. biloppstillingsplasser (18 m2)
- gesimshøyde 7m og mønehøyde 9m.,
- pulttak: 7m
- 3 etg
- Bestemmelser om takterrasser og garasjer

Næring/tjenesteyting:

- Susebakke barnehage reguleres iht. gjeldende planstatus. Dagens utearealer til barnehagen kan ikke omreguleres.
- Det er ikke tatt stilling til reguleringsformål for eiendom gbnr. 276/42. Eiendommen er avsatt til bolig i overordnet plan, og regulert til bolig/forretning i gjeldende reguleringsplan.

Byggegrenser: Se KPA § 4.10, eksempelvis:

- 50m fra rv. 22
- 15 m fra fv. 1240 og kommunale veier
- 20 m fra bekker

Byggegrenser rundt høyspenningsanlegg i området, avsettes i tråd med uttalelser fra Elvia. Forslagsstiller opplyser at høyspenningsanlegget forventes å graves ned.

Kvaliteter som må sikres i videre planarbeid:



Det er pr i dag flere avvik mellom eiendomsgrenser og formålsgrenser/arealformål i gjeldende planer langs fylkesveiene. Planen må rette opp dette så langt det er mulig.

- Offentlig arealer reguleres til offentlig veigrunn.
- Private arealer reguleres til bebyggelsesformål, så langt det ikke kommer i strid med offentlig vei/gs-vei- areal.

Planområdet ligger på et høydedrag med utsyn over store deler av Mysen og Monaryggen. Samtidig innebærer dette også at utbygging av området eksponeres fra lange avstander (eks. Høytorp fort, Mysen sentrum osv). Planområdet må utformes slik at eksponering blir lav.

Overordnet veisystem fremstår omfattende. Det er skissert flere parallelle veiløp som medfører at boliger får veier tett på flere sider. Det anbefales å minimere utstrekning av vei, og en optimering av byggeområder og tomteinndeling med tilhørende kjøreareal, slik at en større del av planområdet fremstår grønt. Det anbefales å jobbe videre med klynger/tunbebyggelse.

Se for øvrig mal for god planlegging av småhusområder (vedlagt).

Jf. KPA §4.5. er estetikk, belysning og fargebruk viktig del av planarbeidet og må innarbeides i bestemmelser.

Dokumentasjon i planarbeid:

- Plankart og bestemmelser må utformes som detaljreguleringsplan, dvs. forholdsvis detaljerte plankart og bestemmelser. Tomtestruktur og avkjørsler reguleres i plankartet, samt renovasjon, nettstasjon, parkering og lekeplasser.
 - Det må utarbeides en landskapsanalyse tidlig i prosjektet som ligger til grunn for bevaring av viktige verdier i området, som viser naturelementer, koller, enkelttrær og grønnstruktur som bør bevares, bekker og bygde omgivelser og andre viktige naturelementer. Bebyggelsen bør plasseres rundt koller og ikke bygge ned toppene. Planenheten forutsetter av viktige naturverdier, herunder områdets naturskog bevares urørt.
 - Illustrasjonsplan må vise maksimal utnyttelse av planområdet og angi tomtestørrelser. I illustrasjonsplan skal det dokumenteres av krav til uteomhusarealer, lekearealer og parkering ivaretas iht. KPA.
-



-
- Det må framgå på kart hvilke områder som planområdet er synlig fra. Siktlinjer og snitt må framgå, og vise ny bebyggelse og påvirkning/tilpasning til omgivelsene.
 - Det må utarbeides perspektiver (3D-visualiseringer) fra bakkeplan og fra kjente punkter i omgivelsene sin viser nær- og fjernvirkning. Viktige punkter vil være fylkesveiene, eksisterende boligområder, Høytorp fort og andre punkter fra siktanalysen.

Planenheter ber om at det i reguleringsplanen lages en oversikt over:

- Antall boliger pr. daa
- % grønnstruktur området total medregnet privat og felles grøntarealer

Friluftsliv/grønnstruktur

Planområdet har flere stier, og området inngår i friluftsområdet Trømborgfjella, som er kategorisert med svært høy verdi. Utbyggingsområdet ligger i utkanten av friluftsområdet, men krysser også delvis hensynssone for friluftsliv i kommuneplanens arealdel.

Jf. KPAs §3.8 bør det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende og framtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon innenfor hensynsonen.

Stier i og rundt planområdet må kartlegges, og det må tilrettelegges for god tilgjengelighet til disse gjennom planen. Kommunen mener det er viktig at det settes av brede korridorer omkring de viktigste stiene gjennom området. I illustrasjonsplanen er det avsatt for smale grønne buffersoner som raskt kan bli privatisert.

Jf. KPA § 5.10 bør minimumsbredde på turdrag og korridorer være min 30 m. Planenheten forholder seg til denne minimumsbredden. Samtidig må buffersonene utformes på en slik måte at grønnstrukturen ikke blir privatisert.

Det er de grønne rommene mellom husene, som avgjør kvaliteten på småhusområder. Planforslaget bør ivareta og forsterke eksisterende plasser innenfor planområdet (eksempelvis grillhytte og barnehagens uteareal), helst adskilt fra kjøreveier og trafikk. Gang/sykkelvei er vist tvers over en mindre kolle der det er grillplass i dag.

Det opplyses at det er ønskelig å flytte noen plasser i dag, til andre fine skogsområder i planområdet.

Det skal avsettes en grønn kantsone på min 15 m mot jord- og skogbruksareal.



Gående og syklende	Forbindelseslinjer for myke trafikanter blir spesielt viktig i planarbeidet. Gang og sykkelveinettet må ivareta kravene i Statens vegvesens håndbok N100, og reguleres helhetlig i planområdet og frem til eksisterende gang- og sykkelveinett og frem til bussholdeplasser. Gjør oppmerksom på at illustrasjonsplanen foreslår gang og sykkelveitraseer som krysser privat grunn, og som kan være plassert på strekninger som ikke ivaretar stigningskrav til N100 eller universell utforming. Planenheten anbefaler å knytte fortau/gang- og sykkelvei til områdene syd for eksisterende bebyggelse langs Åsgårdveien. Gang- sykkelvei må føres på nordsiden langs Åsgårdveien frem til rv. 22 Smedgata. Åsgårdveien anses som en trafikkfarlig skoleveg, og bør ikke ha flere kryssinger enn i dag. Planenheten anbefaler samtidig at det reguleres inn naturlige snarveier/stier gjennom planområdet, for de som ikke er avhengig av universell utforming. Dette vil i mye mindre grad påvirke grønnstrukturen, eksisterende møteplasser i området og terrenginngrepene.
Rekkefølgekrav	KPAs bestemmelser § 4.8 setter føringer for hva kommunen forventer i planens rekkefølgebestemmelser. Det gjelder vei, fortau/gs-veg og eksisterende gs-veinett, vann og avløp, energiforsyning, blågrønn infrastruktur, lekeplasser og uteoppholdsareal m.m. Avbøtende tiltak og renovasjon må også opparbeides før brukstillatelse/ferdigattest. Det tas forbehold om at det kan komme krav til regulering og opparbeidelse av universelt utformet bussholdeplasser i området og helhetlig fortau/gs-veg frem til disse. Ved etappevis utbygging må utbyggingstrinnene fremgå av planen. Ved trinnvis utbygging må det tydelig fremgå hvordan rekkefølgekravene løses, og det må sikres spesielt at overvannstiltak og teknisk infrastruktur bygges ut helhetlig. Det gjøres spesielt oppmerksom på at VA-anlegget er sterkt overbelastet og ikke har kapasitet til å ta imot mer påslipp av spillvann før nytt felles renseanlegg er ferdigstilt.
Lekeplasser: Kvartalslek, nærlek og strøkslekeplass	I planforslaget må det dokumenteres og sikres at størrelser og kvalitetskriteriene til lekeplasser og uteoppholdsareal ivaretas, jf KPA §§ 5.2.6 og 5.2.7. Dette må dokumenteres blant annet i illustrasjonsplanen og sol/skyggeanalyse. Planforslaget utløser krav om både nærlekeplass og områdelekeplass. Se bestemmelsene i KPA for å avklare



	nærmere hva som beregnes som uteoppholdsareal/lekeareal og hva som ikke kan beregnes inn. Det anbefales ikke at lekeplasser og stier plasseres ved automatisk fredet gravminne, jf. avsnitt om kulturminner nedenfor.
Barn- og unges oppvekstsvilkår	Forslagsstiller skal redegjøre for behovet for skoleplasser/barnehageplasser som følge av tiltaket.
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, HC-parkering og lekeplasser.
Atkomst / vei:	Det må utarbeides trafikkanalyse jf. KPA §5.1 som viser ny fremtidig, forventet trafikkøkning og evt. behov for trafikksikkerhetstiltak og utbedring av vegsystemet, inkludert vurdere kryss ut mot fylkesveiene. Både kjørende og myke trafikanter må vurderes. Kryssing av fv. 1240 må vurderes nærmere i trafikkanalyse (plassering og utforming). Adkomst bør vurderes plassert så langt nord som mulig langs Åsgårdveien. Samtidig må forholdet vurderes opp mot inngrep i terreng og landskap. Ved evt. sanering av avkjørsler langs rv. 22 må det dokumenteres at nye vegløsninger er gjennomførbare for eksisterende boenheter mht. manøvrering, stigning og bokvalitet for eiendommer som transformeres. Da må utarbeides vegtegninger iht Statens vegvesens håndbøker for alle kjøreveier og fortau/gang- og sykkelveier, samt bussholdeplasser og kryss. Ved tilknytning av gs-veg/fortau til eksisterende veisystem (Susebakkeveien/private kjøreveier), så må det også utarbeides vegtegninger for eksisterende veisystem og endring av avkjørsler må framkomme. Det må knyttes bestemmelser til at infrastrukturen skal ivareta krav i Statens vegvesens håndbok N100 og N200. Snuhammere, arealer til snølagring, renovasjon, brannoppstillingsplasser, manøvrering, bussholdeplasser, trafo etc. må reguleres/dokumenteres. Vegtegninger må godkjennes av vegrådgiver i kommunen før planen sendes inn til planenheten. Vegløsninger langs/ved fylkesvei bør også avklares med Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen før planen sendes på høring. Planmyndigheten i kommunen tar ansvar for å koordinere avklaringer fra



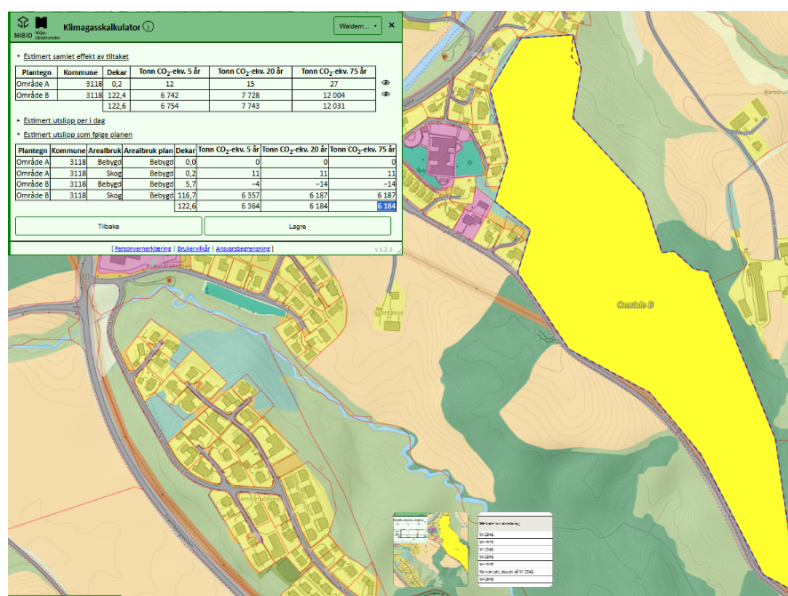
	forslagsstiller til vegrådgiver i kommunen og fylkeskommune/Statens vegvesen. Viser for øvrig til uttalelse fra kommunens vegrådgiver til planinitiativet.
Parkering	Syssel- og bilparkeringskrav kommer frem av KPAs bestemmelser § 4.9. Parkeringskravene for - Konsentrert bebyggelse: se tabell «kjede/rekkehusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse» - Frittliggende bebyggelse: se tabell «småhusbebyggelse» Felles parkeringsplasser avsettes på plankart. Se KPAs bestemmelser om permeable parkeringsflater § 4.6 som gjelder for planen. Plassering av felles parkeringsplasser, private parkeringer og besøkparkeringsplasser må dokumenteres iht krav i KPA, i illustrasjonsplan/plankart og optimaliseres for å sikre mest mulig grøntstruktur.
Vann og avløp, overvannshåndtering:	Overvannsveileder for Indre Østfold kommune skal legges til grunn for planarbeidet. Overvannsplan skal utarbeides som en del av reguleringsplanen. OVA-planen må godkjennes av vann- og avløpsavdelingen før planen sendes inn til planenheten. Planenheten tar ansvar for å koordinere OVA-planer/avklaringer med VA-forvaltning i kommunen. Områder som benyttes til overvannshåndtering skal kartfestes i plankart iht. NVEs veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar kapittel 4.5. Det skal velges åpne og naturbaserte løsninger. Dersom naturbaserte løsninger velges bort, skal dette begrunnes. Krav til blågrønn faktor skal fastsettes i bestemmelsene til reguleringsplan jf. KPA § 4.6 bokstav e), med tilhørende retningslinjer. Se for øvrig uttalelse fra VA forvaltning vedrørende vann, avløp og overvannshåndtering, herunder flomveier.
Jordvern	Ikke aktuelt iht. planinitiativet. Omdisponering av dyrka/dyrkbar jord kan bli aktuelt dersom gang- og sykkelvei ikke kan løses innenfor dagens veiarealer eller innenfor eksisterende boligeiendommer. Ved evt. omdisponering av dyrka/dyrkbar mark må det utarbeides en matjordplan iht KPA 4.19.



Fellesområder	Gjør oppmerksom på felles grøntarealer innenfor planområdet ikke håndteres/vedlikeholdes av kommunen.
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.

Karbonkonsekvens	I kommuneplanens arealdels temakart er området kartlagt som et «middels karbonrikt areal».
------------------	--

Det skal gjøres en vurdering av planområdet jf. KPAs bestemmelser pkt 4.12. Dette kan implementeres som del av konsekvensutredningen, ettersom klimagassutslippene estimeres høyere enn 2000 tonn CO₂-ekv.



Det oppfordres til å legge til rette for sirkulære løsninger som kan bidra til reduserte klimagassutslipp og klimatilpasning.

Naturmangfold	Området skal kartlegges mht. naturmangfold, både truede og fremmede arter. Trær, vegetasjon, naturtyper og arter i området skal kartlegges av fagkyndig på naturkartlegging. Dette implementeres som del av konsekvensutredningen. Naturmangfold i området må vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder. Se KPAs bestemmelser pkt 4.12. Planenheten forutsetter at registrerte naturskog på planområdet bevares som en del av grøntstrukturen. Naturtypen ligger i randsonen til tilstøtende eksisterende bebyggelse i Smedgata og mot friområdet i nordøst. Disse områdene
---------------	---



	vurderes å kunne tas ut av byggeområdene uten at hovedkonseptet for vei- og bebyggelsesstruktur påvirkes vesentlig. Forslagsstiller opplyser at det kan medføre en tettere boligstruktur.
Kulturlandskap	Ingen registrert, jf. miljødirektoratets naturbase.
Kulturminner	I riksantikvarens kulturminnebase er det registrert et kulturminne på den søndre toppen i planområdet. Kulturminnet er en stor gravhaug beliggende på topp i terrenget med vidt utsyn mot Mysen og Monaryggen. Kulturminnet er automatisk fredet. Lek og stier bør ikke legges i eller ved kulturminnet. Se også KPAs bestemmelse § 3.15. og 4.17.
Verneverdig bebyggelse, forholdet til kulturmiljø	Ingen registrert på miljødirektoratets naturbase eller på riksantikvarens kulturminnebase.
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 (kl. 9.00, 12.00, 15.00 og 18.00 ved jevndøgn (21 mars og 23 september) og ved 1. mai.
ROS-analyse	ROS-analyse skal utarbeides.
Vurdering av områdestabilitet / Sikkerhet mot kvikkleireskred	Området omfattes av ras- og skredfare og det må dokumenteres at områdestabilitet og sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt, jf. KPAs bestemmelser pkt 3.3. Rapporter må vise entydig, klare konklusjoner og behov for tiltak. Geotekniker må avklare om det er behov for uavhengig kvalitetssikring av rapporten. Ingen kartlagte faresoner, men deler av området omfattes av aktsomhetsområde for kvikkleireskred (områdeskred). 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	Det er kartlagt flomfaresoner langs bekke drag like nord for planområdet, jf. NVEs kartbaserte veileder. Dersom det planlegges etablert ny bebyggelse eller vesentlig endring av bebyggelse innenfor faresonen, må det utarbeides flomfarerapport som dokumenterer at bebyggelse sikres mot flomfare. Alle faresoner skal innarbeides i plankart med hensynssone. Se kommentar overfor, vedrørende innmelding av naturfarerapporter til NVE.
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	Avfallshåndtering skal avsettes i plankart, og renovasjonsløsning framgår av bestemmelsene. Det må sikres trafikk sikre løsninger, som ivaretar krav fra IØR. Avstander frem til renovasjonspunkt skal redegjøres for i planbeskrivelse. Løsning for avfallshåndtering må avklares med IØR. Planenheten tar ansvar for å koordinere avklaringer med IØR.
Støyfaglig utredning	Planområdet omfattes av gule og røde støysoner, jf. Statens vegvesens vegkart. Det må utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer støyforhold for nye tiltak og for eksisterende eiendommer som viser endring før og etter utbygging.
Folkehelse	Planenheten forutsetter at det sikres en variasjon i boligtyper og boligstørrelser. Jf. KPA §4.4 skal det legges til rette for å fremme befolkningens helse, med gode boliger og inkluderende og gode grøntarealer (møteplasser), beskytte mot risikofaktorer og fremme faktorer



	som virker positivt for helse og livskvalitet, samt bidra til mer rettferdig og jevnere sosial fordeling av faktorer som påvirker helse.
Forurenset grunn	Ingen registreringer jf. miljødirektoratets naturbase.
Privatrettslige og juridiske forhold	Dersom planen forutsetter samtykke fra andre grunneiere for å realiseres bør 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.
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. Se vedlagt kravspesifikasjon. Eventuelle spørsmål om leveransen bes det tas kontakt med enhetsleder på geodata: Lindy Hansen
Utbyggingsavtale	Ja, skal varsles ved varsel om oppstart.

Temaer som ble drøftet:

a) Hvordan skal det tilrettelegges for samarbeid medvirkning og samfunnsikkerhet	Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid og oppheving av gjeldende planer. Medvirkningsmøte bør holdes i forbindelse med varsel om oppstart og offentlig ettersyn. Forslagsstiller bekrefter at dette er vurdert. Tidspunkt og sted bør da framgå av varslingsdokumentene. Særskilte interesser: - grunneiere - naboer - Susebakke barnehage - Evt. friluftsimteresser/organisasjoner
--	--



-
- b) Om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger
- Det er i planinitiativet vurdert at tiltaket er konsekvensutredningspliktig, men uten planprogram, etter § 10, og at tiltaket kan få vesentlige virkning for miljø og samfunn etter en samlet vurdering. Dette begrunnes i størrelsen på planområdet, konsekvenser for nedbygging av skogarealer, herunder naturskog med potensial for naturverdier, samt påvirkning på et friluftsområde med svært høy verdi.
- Det skal utarbeides en konsekvensutredning etter miljødirektoratets håndbok M-1941 og Forskrift om konsekvensutredninger. Følgende temaer skal inngå i KU:

- Relevante og realistiske alternativer til tiltak, inkl. 0-alternativet. Dersom det er alternativer som er vurdert, men ikke anses realistiske skal som tillegg framgå av planbeskrivelse.
- Tidsplan for gjennomføring

- Naturmangfold
- Friluftsliv
- Klimagassutslipp
- Landskap
- Kulturminner
- Evt. jordvern, dersom dyrka/dyrkbar mark blir berørt.

Beskrivelsen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger. Det må redegjøres for metoder som skal benyttes til kunnskapsgrunnlaget og begrunnelse for valg av alternativ, også for de alternativene som er forkastet eller overordnet KU. Det skal utarbeides en ikke-teknisk sammendrag av konsekvensutredningen, samt skal samlet konsekvensgrad synliggjøres gjennom en konsekvenstabell der alle KU-temaene inngår.

-
- c) Om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene
- I tillegg til KU skal det utarbeides følgende:
- Landskapsanalyse
 - Illustrasjonsplan
 - ROS-analyse
 - VAO-plan
 - Vurdering av områdestabilitet, og dersom behov; uavhengig kontroll.
 - Trafikkanalyse
 - Støyfaglig utredning
 - Sol/skyggeanalyse
 - Veitegninger/teknisk plan for tiltak langs/ved fylkesvei
 - Snitt og siktlinjer
 - Perspektiver (3D-visualiseringer)
-



- Evt. matjordplan, dersom dyrka mark/dyrkbar mark blir berørt av tiltaket

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.
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 forslagsstilleren og kommunen	Tas etter behov. Underveismøter faktureres iht gebyrregulativet. Kart og bestemmelsesmøte kan avholdes etter innsendelse av foreløpig planforslag. I tidlig fase anbefaler kommunen dialog rundt konsept veistruktur (gjelder boligområder) etter utført landskapsanalyse.
g) Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet	Forslagsstiller planlegger følgende fremdrift: • Varsel om oppstart - august/september 2026 • Mulighetsstudie/alternativer til utbygging - høsten 2026 • Konsekvensutredning + andre utredninger - vinter 2026/2027 • Utarbeide planforslag - vår/sommer 2027 • Administrativ og politisk behandling - høst 2027 • Høring/offentlig ettersyn - høst 2027 • Bearbeiding av planforslag - høst/vinter 2027 • Sluttbehandling - vår 2028
h) Hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen	Plankonsulent: Multiconsult Norge AS v/ Kine Marie Bangsund Forslagsstiller: Indre Østfold Eiendom AS v/ Odd Edvard Lund Kommunen: Indre Østfold kommune v/ Mari Høgås Dalhus
i) Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd	Nei



Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl § 12-3 fjerde ledd er oppfylt	Oppfylt
Om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum	Kan være aktuelt
Dokumenter	Alle dokumenter som skal offentliggjøres må tilfredsstillende krav til universell utforming. Dette gjelder også rapporter og utredninger. Se her .
Mal til planbeskrivelse	Se mal: Planforslag og planendring - Indre Østfold kommune OBS! Malen er ikke oppdatert med sidetall og kapitler om oppheving av gjeldende arealplaner. Dette må tilføyes, beskrives og illustreres. Det må framgå hvordan planene endres og hvilke konsekvenser dette får.
Gebyr	Jf. Gebyrer og brukerbetalinger for Indre Østfold kommune. Gebyr faktureres etter oppstartsmøte og ved offentlig ettersyn.

OPPSTARTSVARSEL

Før varsling
• Benytt kommunens mal til varslingsannonse og varslingsbrev • Forslag til tekst til varslingsannonse, varslingsbrev og varslingskart, samt planavgrensning i SOSI sendes saksbehandler før kunngjøring for godkjenning. . • Enhet plan sender varslingsliste og liste over off. myndigheter til plankonsulent, når varslingsdokumenter og sosi-fil er kontrollert og godkjent.
Krav til varsling
• Forslagsstiller annonserer i minst én avis – Smaalenenes Avis • Forslagsstiller opplyser om hvilken dato kunngjøring vil skje. • Saksbehandler organiserer elektronisk varsling med kommunens enhet for kommunikasjon.
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.