

---

# Referat fra oppstartsmøte

---

PlanID:	<b>311820240002</b>		
Planens navn:	<b>Detaljregulering av Griniveien 17 - gbnr. 426/71</b>		
Plantype:	Detaljregulering		
Møtedato:	29. april 2024	Sted:	Askim rådhus
Plankonsulent:	Ark Ama AS		
Forslagsstiller:	TTC prosjekt AS		
Saksbehandler:	Mari Høgås Dalhus (IØK v/ planenheten)		
Andre deltakere:	Kristian Larsen (IØK enhetsleder plan) Eva Riiser (saksbehandler 2, IØK v/ planenheten) Morten Andersen (plankonsulent, Ark Ama) Fredrik Urbanski (forslagsstiller, TTC prosjekt AS)		

---

## Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel:	Kommuneplan for Indre Østfold kommune 2024 – 2035
PlanID	3014202101
Formål:	Nåværende boligbebyggelse, felt B
Hensynssone:	Faresone: Ras og skredfare, felt H310_15
Bestemmelser:	<a href="#">Se kommuneplanens arealdels bestemmelser</a> (KPA)

Kravene i kommuneplanens arealdel må gjenspeiles i juridisk bindende plankart og bestemmelser i detaljreguleringen.

---

Kommunedelplan:	Ingen relevante
-----------------	-----------------

---

Områdereguleringsplan:	Ingen relevante
------------------------	-----------------

---

Reguleringsplan:	<a href="#">Reguleringsplan Wilsesvei - Snarveien</a>
PlanID	0123196401
Formål:	Bolig
Bestemmelser:	Bestemmelsene åpner opp for villamessig bebyggelse med utnyttelsesgrad på maksimalt 0.14. og inntil 2 etg.

---

Reguleringsplan:	<a href="#">Reguleringsplan Stasjonsgaten - Rollsvei</a>
PlanID	0123198501
Formål:	Bolig
Bestemmelser	Bestemmelsene åpner opp for frittliggende bygninger med maks byggehøyde 6 m og maksimal utnyttelsesgrad på U = 20%

---

Fylkesplan:	<a href="#">Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050</a>
-------------	---

---

Statlige planretningslinjer:	<a href="#">Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)</a> <a href="#">Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging (2014)</a> <a href="#">Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)</a>
------------------------------	--

---

---

Annet planarbeid/  
temaplaner:

Ingen

---

Arealstrategier:

Arealstrategier i [kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier 2021-2032](#) er gjeldende for arealforvaltning i kommunen.

**De mest aktuelle arealstrategiene for dette planarbeidet:**

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 førstegangsetablerere for å øke attraktiviteten og legge til rette for økt tilflytning. Vi skal ha tilstrekkelig tilgang på boliger egnet for eldre.

8. Det skal sikres høy boligkvalitet, med vekt på god takhøyde, gode lyd- og lysforhold og god planløsning.

9. Satse på grønn mobilitet for å bidra til å redusere klimautslipp og økt stedsattraktivitet.

16. Lokale særpreg skal ivaretas og brukes i by- og stedsutviklingen for å styrke identitet, tilhørighet og attraktivitet.

17. Universell utforming og inkluderende samfunn.

---

Aktuelle politiske vedtak:

Ingen

---

---

**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.<br><br>I planinitiativet opplyses det at forslagsstiller planlegger informasjonsmøte. Det foreslås at møtet holdes i perioden mellom varsel om oppstart og 1. gangsbehandling av planen.  |
| b) Om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger | Tiltaket er i samsvar med overordnet plan og faller ikke under forskriftens krav om konsekvensutredninger i plan.   |
| c) Om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene                             | Se nedenfor under overskriften <b>Særskilte tema som må avklares.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• ROS-analyse</li><li>• Vurdering av områdestabilitet, geotekniske forhold og sikkerhet med kvikkleireskred. Geotekniker må avklare om det er behov for uavhengig kvalitetssikring av rapport. Rapporter må vise entydig, klar konklusjon og behov for tiltak</li><li>• Håndtering av overvann, jf. overvannsveileder for Indre Østfold kommune og kommuneplanens bestemmelser. Leveres med landskapsplan/utomhusplan.</li><li>• Sol/skyggeanalyse for nye og eksisterende boliger og uteoppholdsarealer/lekeplasser</li><li>• Oppriss og snitt som viser ny bebyggelse og påvirkning/tilpasning til omgivelsene</li><li>• Perspektiver (3D-visualiseringer) fra bakkeplan og 3D-modell som viser nær- og fjernvirkning</li><li>• Etasjeplaner som viser mulige leilighetsstørrelser, orientering, bokvalitet og leilighetsinndelinger</li><li>• Illustrasjonsplan med ny bebyggelse og tiltak, adkomst, dokumentasjon og arealregnskap for uteoppholdsareal og lekeplasser som utformes i tråd med kvalitetskravene i bestemmelsene, samt dokumentasjon for parkeringsdekning</li><li>• Støyfaglig utredning fra vei og eventuelt nærmiljøanlegg i området.</li><li>• Eventuell lysforurensing inn i planområdet</li><li>• Kartlegging av vegetasjon og arter i området.</li></ul> |
| d) Om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak   | Nei   |
-

etter plan- og bygningsloven § 12-15	
e) Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet	<p>Kommunen leverer kart, nabolister etc. etter bestilling. Kommunen leverer innspill til bestemmelser om bokvalitet og universell utforming.</p> <p>Dersom det er behov for kontakt med overordnede myndigheter tar kommunen ansvar for dette.</p> <p><i>OBS!</i> Kommunen har ikke kapasitet til å gjøre endringer i plankartet, nye utredninger etc. etter off. ettersyn. Forslagsstiller må påta seg dette.</p>
f) Om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen	Tas etter behov. Enhet plan og plankonsulent avholder underveismøter før 1. gangsbehandling. Det anbefales at forslagsstiller, plankonsulent og kommunen avklarer nærmere konsept og skisseprosjekt (underveismøte) før man jobber videre med planarbeidet. Det anbefales også at planenheten vurderer foreløpig plankart og bestemmelser før planen sendes inn til 1. gangsbehandling.
g) Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet	Plankonsulent jobber kontinuerlig fremover, og håper på 1. gangsbehandling til høsten med høring av planen før jul. Kommunen minner om 12- ukers saksbehandlingstid av planforslaget.
h) Hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen	Plankonsulent: Ark Ama AS v/ Morten Andersen 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	Kommunen vurderer at plankonsulenten tilfredsstillere 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 planforslaget inn for regionalt planforum.
Dokumenter	<p>Vi gjør oppmerksom på at alle dokumenter som skal offentliggjøres må tilfredsstillere krav til universell utforming av dokumenter. Dette gjelder også rapporter og utredninger. Dette beskrives nærmere her:</p> <p><a href="https://www.iktorkide.no/tjenester/kravliste-universell-utforming/">https://www.iktorkide.no/tjenester/kravliste-universell-utforming/</a></p>

---

Mal til planbeskrivelse	Kommunen har utarbeidet mal til planbeskrivelse. Denne legges snart ut på kommunens hjemmesider; <a href="https://www.io.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/reguleringsplaner/planforslag-og-planendring/">https://www.io.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/reguleringsplaner/planforslag-og-planendring/</a>
-------------------------	---

---

## 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 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
- 

### 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 levers sammen med planforslag.
- 

## Særskilte tema som må avklares

---

Planavgrensning:	Planavgrensningen følger i hovedsak eiendomsgrensene. Mot Griniveien ber planenheten om at planavgrensningen justeres noe, slik at den sammenfaller med gjeldende formåls- og planavgrensninger.  Lengst vest må planavgrensningen justeres slik at den sammenfaller med gjeldende planavgrensning for regulering av Stasjonsgaten – Rollsvei.  Langs hoveddelen av eiendommen gbnr. 426/71 justeres planavgrensningen slik at den sammenfaller med formålsgrensen mot kjøreveien.
------------------	--

---

---

Planavgrensningen må utformes slik at fremtidige frisktsoner blir en del av planområdet.

---

Eiendomsgrenser: Det fremgår av matrikkelkartet at eiendomsgrensene har en grensenøyaktighet på 10 cm.

---

Planlagt bebyggelse: Planinitiativet:  
Jf. planinitiativet skal eksisterende bebyggelse i planområdet rives og erstattes av to like flermannsboliger/bygninger med leiligheter i varierende størrelse. Bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende bomiljøet i volum og høyde.

I planinitiativet oppgis det ikke antall boliger i området eller utnyttelsesgrad, men det skal formes med god balanse mellom boligstørrelse, antall boenheter, parkeringsareal, areal til uteopphold/lek osv. Dette bør vurderes nærmere med planenheten når forslagsstiller og plankonsulent har kommet videre i mulighetsstudiet.

Utnyttelsesgrad og antall boenheter:  
Planenheten har ikke tatt stilling til antall boliger eller utnyttelsesgrad i området, men vi mener at det gjennom reguleringsplan er potensial for å tilrettelegge for flere boenheter på den sentrumsnære eiendommen.

Kommuneplanens generelle bestemmelse til boligområder i kommunen, jf. KPA bestemmelser § 5.2.1, legger opp til kun to boenheter pr eiendom, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Den aktuelle eiendommen som skal reguleres ligger like øst for felt H820\_1 - hensynssone for omforming (dvs fortetting) i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er svært sentrumsnær med korte avstander til kollektivt, skole, nærmiljøanlegg, dagligvare m.m. Planenheten mener derfor at dette området er egnet for flere enn to boenheter og at fortettingen må vurderes nærmere i planprosessen.

Planenheten påpeker videre at uttrykket på boligene må fastsettes nærmere i reguleringsbestemmelsene. Vi mener at man aktivt skal benytte fasaden og takutformingene, i tillegg til volum og høyde, for å tilnærme seg småskalabebyggelsen/den frittliggende eneboligbebyggelsen i omgivelsene. Det må angis bestemmelser om blant annet takform og uttrykk i detaljreguleringen.

Bokvalitet:  
Boligkvalitet må beskrives i planen. Ensidige nordvendte leiligheter tillates ikke. Kommunen er generelt negativ til østvendte leiligheter. Romhøyde, leilighetsbredde, lysforhold og

---

---

gode planløsninger med høy brukskvalitet er tema som beskrives, i tillegg til største og minste boligstørrelse.

Planenheter gjør oppmerksom på at arealer utenfor eiendomsgrensen, langs Griniveien, skal reguleres til offentlig samferdselsformål.

Se for øvrig kommuneplanens bestemmelser til boligområder § 5.2. Se også bestemmelser knyttet til byggegrenser § 4.10.

---

#### Grønnstruktur og estetikk

Eiendommen som skal reguleres er i dag en enebolig med frodige hagearealer, store trær, og området har et grønt preg. Det grønne preget på eiendommen må sikres i planforslaget.

Det må kartlegges treslag og vegetasjon i området, og vurderes hvilke deler av vegetasjonen som skal søkes bevart for å ivareta naturverdier, det frodige uttrykket og områdenes verdi for lek og aktivitet. Trevegetasjonen bør bevares så langt det er mulig.

Kartleggingen må resultere i at plankartet og bestemmelsene sikrer trær, vegetasjon og grønnstrukturen, også under anleggsarbeidene.

---

#### Rekkefølgekrav

KPAs bestemmelse § 4.8 setter føringer for hva kommunen forventer settes inn i rekkefølgebestemmelsene. Det gjelder vei, vann og avløp, energianlegg, blågrønn infrastruktur, lekeplasser og uteoppholdsarealer.

Viser for øvrig til uttalelse til planinitiativet fra enhet vann og avløp. Vi gjør spesielt oppmerksom på at Statsforvalteren ikke tillater mer påslipp av spillvann før avløpsrensaneanlegget er oppgradert, evt at Indre Østfold kommune kan bekrefte mindre påslipp ved sanering av VA, samt reduksjon av fremmedvann og innlekk. Statsforvalteren anbefaler at det påføres rekkefølgekrav knyttet til påkobling.

---

#### 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 dokumenteres blant annet i illustrasjonsplanen.

Tabell §§ 5.2.6 gjelder for arealkrav til uteoppholdsareal:

Boenhetens størrelse	Minste uteoppholdsareal
Boenhet på under 60 m <sup>2</sup> BRA	Minst 50 m <sup>2</sup> per boenhet
Boenhet på mellom 60 og 100 m <sup>2</sup> BRA	Minst 100 m <sup>2</sup> per boenhet
Boenhet på over 100 m <sup>2</sup> BRA	Minst 150 m <sup>2</sup> per boenhet

Tabell § 5.2.7 gjelder for arealkrav til lekeplasser:

Nærlekeplass			Områdelekeplass/møteplass		
For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse	For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse
5 – 24 boenheter	100 meter	150 m <sup>2</sup>	25 boenheter eller flere	200m	10m <sup>2</sup> /enhet Minimum 500m <sup>2</sup>
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.		

Planenheten presiserer at nærlekeplass er aktuelt, og at stadion ikke kan erstatte intensjonen om nærlekeplass.

Barns og unges oppvekstvilkår

Barnekonsekvensanalyse utarbeides av forslagsstiller. Barnekonsekvensanalyser skal benyttes som et redskap for å synliggjøre hvordan planen påvirker barns rettigheter og oppvekstvilkår.

Planenheten har mottatt interne merknader til planinitiativet der det påpekes at skole- og barnehagekapasitet i området bør undersøkes nærmere i planarbeidet. Planenheten mener at forslagsstiller kan redegjøre for behovet for skoleplasser/barnehageplasser som følge av tiltaket, men løsningen på kapasitetsutfordringer må vurderes gjennom kommunens overordnede planer.

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, HC-parkering og lekeplasser.

Atkomst / vei:

Planområdet har avkjørsel direkte til den kommunale Griniveien. Vegrådgiver i kommunen er positiv til sambruk av avkjøring for tilveksten i bygg på denne eiendommen, dette for å ikke øke antallet avkjøringer langs Griniveien. I planbeskrivelsen må det redegjøres ytterligere hvor mye økt trafikk tiltaket medfører.

Fortauet langs Griniveien ligger på nordsiden av kjøreveien. Nye beboere i området må dermed krysse Griniveien for å få tilkomst til fortauet. Trafikksikkerhetsperspektivet må vurderes nærmere i planbeskrivelsen.

Til orientering ble det utført trafikktegninger i Griniveien i forbindelse med regulering av utvidelse på Spydeberg Ungdomsskole.

Kontaktperson vegrådgiver i kommunen er Espen Lystad [espen.lystad@io.kommune.no](mailto:espen.lystad@io.kommune.no)

---

## Parkering

Det opplyses i planinitiativet at parkering planlegges på nordsiden av eiendommen. Parkeringskrav fremgår at KPAs bestemmelser §4.9. Planområdet faller inn under kravene til «småhusbebyggelsen».

Den offentlige parkeringsplassen ved stadion blir i dag benyttet av boliger i og omkring stadion, som medfører redusert kapasitet til besøkende til idrettsanlegget. Det må redegjøres spesielt for parkeringsdekningen i planforslaget, samt besøksparkering, slik at utbyggingen ikke medfører at parkeringskapasitet på den offentlige parkeringen reduseres ytterligere.

### Parkeringskrav i KPA:

Tabell 1: Krav til antall P-plasser for bil	Grunnlag per parkeringsplass	Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum		Kjede/rekkehushusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse	Småhusbebyggelse Næring utenfor sentrumsformål
		SF2-1 SF3-1	Øvrige		
Bolig under 60 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	Min. 0,2 Maks. 0,7	Min. 0,5 Maks. 1,0	Min. 1 Maks. 2	Min. 1
Bolig over 60 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	Min 0,5 Maks. 1	Min. 0,7 Maks. 1,5	Min. 1,5 Maks. 2,5	Min. 2
Gjeste-parkering 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 <sup>2</sup> 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 parkeringsplass	Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum		Kjede/rekkehushusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse	Småhusbebyggelse Næring utenfor sentrumsformål
		SF2-1 SF3-1	Øvrige		
Bolig under 60 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	Min. 2	Min. 2		Min. 2
Bolig over 60 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	Min. 2,5	Min. 2,5		Min. 2,5
Gjeste-parkering bolig	Boenhet	Min. 0,5	Min. 0,5		Min. 0,5
Næringsbebyggelse	100 m <sup>2</sup> BRA	Min. 3			Min. 2

Forslagsstiller ønsker dialog rundt antall parkeringsplasser underveis i planprosessen. Planenheten påpeker at bildelingsordningen før og fremst er tiltenk sentrumsformål og er generelt skeptisk for å avvike fra kommuneplanens bestemmelser mht. konsekvenser for offentlige parkeringsplasser i området.

---

## Vann og avløp, overvannshåndtering:

[Overvannsveileder for Indre Østfold kommune](#) skal legges til grunn for planarbeidet. Overvannsplan skal utarbeides som en del av reguleringsplanen. Krav til blågrønn faktor skal fastsettes i bestemmelsene til reguleringsplan. Kravene til overvannshåndtering fremkommer av KPA § 4.6.

Områder som benyttes til overvannshåndtering skal kartfestes i plankart iht. [NVEs veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#) kapittel 4.5.

Jf. KPA § 4.20 skal det redegjøres for eksisterende og planlagte vann-, avløps og overvannsanlegg i området, og kommunens VA-norm gjelder for arbeid på kommunale VAO-ledninger. Se [VA-norm](#)

---

---

VAO-planen må godkjennes av vann- og avløpsavdelingen v/ [synne.lomo@io.kommune.no](mailto:synne.lomo@io.kommune.no) før planen sendes inn til planenheten.

Jf. uttalelse fra enhet vann og avløp til planinitiativet ligger det private fellesledninger for vann og avløp øst på eiendommen, som kan komme i konflikt med den planlagte bebyggelsen. Bygging i nærheten av disse ledningen må avtales nærmere med eierne på gbnr 426/132 og 426/133.

Videre presiserer enhet plan og avløp av det går en nedlagt AF-ledning over eiendommen. Denne er ikke vannførende.

Se for øvrig innspill fra enhet vann og avløp til planinitiativet.

---

Jordvern	Ikke aktuelt
Massehåndtering	Det må sikres i planen at evt. masseoverskudd gjenbrukes eller kjøres til godkjent deponi/behandlingsanlegg. Det må sikres i planforslaget at evt. fremmede arter i området ikke spres som følge av utbygging på eiendommen.
Karbonkonsekvens	<p>I kommuneplanens arealdels temakart er området kartlagt som et «mindre karbonrikt areal (0-300 CO<sub>2</sub>-ekv./ha/20 år)».</p> <p>Jf KPA bestemmelser pkt 4.12 skal utslipp av klimagasser vurderes i alle planer.</p> <p>Det skal gjøres en vurdering av planområdet opp mot kommunens <a href="#">kartlegging av karbonrike arealer</a> jf.KPAs bestemmelser pkt 4.12.</p>
Naturmangfold	<p>Trær, vegetasjon og arter i området må registreres og kartlegges av fagkyndig på naturkartlegging. Det må fremgå i rapport hvorvidt området omfattes av truede eller fremmede arter.</p> <p>Jf. Miljødirektoratets naturbase-kart og Artskart er det registrert hule eiker nord for planområdet (ved stadion). Det er også registrert en nær trua og kritisk truede fuglearter like syd for planområdet (tyrkerdue og hettemåke). Vest for planområdet er det registrert en fremmed art (krypfredløs/karplante).</p> <p>Naturmangfold i området må vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder. Se KPAs bestemmelser pkt 4.12.</p>
Friluftsliv	Det finnes ikke friluftsområder innenfor eiendommen som skal reguleres. Spydeberg stadion med tilhørende friidrettsanlegg, pumtrack-bane, fotballbaner og idrettshall ligger nord for planområdet. Området er et mye besøkt nærmiljøanlegg.
Kulturlandskap	Ingen registrerte
Kulturminner	Ingen registrerte

---

Verneverdig bebyggelse, forholdet til kulturmiljø	Ingen registrerte på Riksantikvarens nettsider Askeladden.
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 time for time. Plankonsulent opplyser at dette også kan legges inn i BIM-modell, og at denne er veldig lesbar.

Idrettsanlegget er belyst og det må også utredes for skjemmende lysforurensing inn i planområdet, evt avbøtende tiltak. Det kan ikke forventes at skjemmende lysforurensing inn på boenhetene medfører at belysningen på idrettsanlegget får tidsbegrensninger. Evt. avbøtende tiltak må derfor løses i planforslaget.

ROS-analyse	ROS-analyse
Vurdering av områdestabilitet / Sikkerhet mot kvikkleireskred	Området omfattes av hensynssone for ras- og skredfare. 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](#).

Grunnundersøkelser skal lastes opp i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) innen offentlig ettersyn, og dette skal dokumenteres av forslagsstiller.

Til orientering ble det utført grunnundersøkelser nær planområdet i forbindelse med regulering av Spydeberg Ungdomsskole.

Terrengtilpasning Jf. TEK17 § 8-10 (1) og tilhørende veiledning	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	Området ligger utenfor NVEs aktsomhetssone for flom

Brann	<p>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 <a href="#">Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap</a>.</p>
Avfallshåndtering	<p>Det må dokumenteres at løsningen er godkjent av IØR, og det må vurderes tilkomst for renovasjonsbil og om krav i teknisk forskrift er oppfylt.</p> <p>Plankonsulent ser for seg at renovasjonsløsningen ikke vil bli nedgravd, men at det benyttes dunker. Planenheten påpeker at en evt. løsning med dunker må reguleres slik at dunkene skjermes.</p> <p>Plankonsulent opplyser at det i utgangspunktet ikke er ønskelig å regulere inn renovasjon i plankart, ettersom plasseringen ofte endres underveis i prosjekteringen. Planenheten krever normalt at renovasjonsløsning skal reguleres i plankart og bestemmelser, og har dette som utgangspunkt også for denne planen.</p>
Støyfaglig utredning	<p>Jf. KPAs bestemmelse § 4.13 skal retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 legges til grunn for planforslaget.</p> <p>Det må utarbeides støyfaglig utredning av fagkyndig på støy i planforslaget. Støyrapporten må dokumentere støyforholdene for nye tiltak mht. veitrafikkstøy og evt. støy fra nærmiljøanlegg. Planforslaget må vurdere evt. nødvendige avbøtende tiltak. Det kan ikke forventes at idrettstadion får tidsbegrensninger som følge av støy på banen.</p> <p>Støykravene, evt. avbøtende tiltak og støy fra bygg- og anleggsfasen må angis med bestemmelser i reguleringsplanen.</p> <p>I forbindelse med regulering av Spydeberg Ungdomsskole ble det utført trafikktegninger i Griniveien, som mulig kan benyttes som kunnskapsgrunnlag for støyrapporten.</p>
Forurenset grunn	<p>Jf. Miljødirektoratets naturbase-kart er det ikke registrert forurenset grunn i planområdet. Med utgangspunkt at området i dag er benyttet til boligformål antas det at det ikke er forurenset grunn i området.</p>
Privatrettslige forhold	<p>Dersom planen kun kan gjennomføres med samtykke fra andre grunneiere må slike privatrettslige forhold ryddes opp før planen sendes til 1. gangsbehandling. Nedbygging av arealer nær rørledninger i grunnen må avklares nærmere med berørte.</p>
Kart	<p>Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.</p>

---

Gjeldende formålsgrenser, planavgrensninger og VA-kart kan bestilles hos [geodata@io.kommune.no](mailto:geodata@io.kommune.no).

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 politiskbehandlingen og for medvirkningsprosessene videre. Det skal derfor leveres 3D-modell som viser tiltak på eiendommen, alternativt kan avdelingen for geodata gjøre modelleringen, men trenger grunddokumenter for å kunne gjøre dette.

For å avklare hvilke filer det er behov for bes det tas kontakt med enhetsleder på geodata: [lindy.hansen@io.kommune.no](mailto:lindy.hansen@io.kommune.no)

---

Utbyggingsavtale

Ikke aktuelt

---

Gebyr

Jf. [gebyrliste](#) for Indre Østfold kommune - gebyrnr. 2-2-2.

---

Gebyr faktureres etter oppstartsmøte og ved offentlig ettersyn.

---

---