

Forslag til detaljregulering for Gislingrud næringsområde, PlanID-20190003

Uttalelser til offentlig ettersyn, varslet 22.10.2019, frist 06.12.2019

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
Østfold fylkeskommune, 12.12.2019	<p>Jordvern - Innsigelse</p> <p>En utbygging i tråd med planen vil omdisponere 108,3 daa dyrka mark. Fylkesplanens retningslinje 1.1.11 sier at: <i>«Dyrka mark skal ikke tas i bruk til utbygging. Fortetting og transformasjon skal prioriteres. Unntatt er arealer som allerede er bundet i reguleringsplan.»</i></p> <p>Området er i fylkesplanen avsatt til avlastningsområde for handel, men fylkesplanens planbestemmelse for lokalisering av handel sier også at: Avlastningsområder for handel skal avgrenses og detaljeres i kommuneplanen innenfor det avgrensede området i fylkesplankartet. Dette betyr at selv om planområdet ligger innenfor avlastningsområdet må handelsformålet veies opp mot andre hensyn i reguleringsplanarbeidet.</p> <p>Fylkeskommunen hadde ikke innsigelse da området ble disponert til handel i kommuneplanen, men siden da har jordvernhensynet blitt styrket.</p> <p>I gjeldende fylkesplan sier retningslinje 1.1.19: <i>«I Nye Moss og Indre Østfold kommuner bør dyrket- og dyrkbar mark som i dag ligger innenfor langsiktig tettsteds grense revurderes i første kommuneplanprosess, og bør ikke påbegynnes i mellomtiden.»</i></p>	<p>Etter høring og offentlig ettersyn har det vært dialog med fylkeskommunen. Planområdet er vesentlig redusert og store deler av dyrka marka er tatt ut av planområdet. På bakgrunn av endringene har fylkeskommunen trukket innsigelsen.</p>	<p>Svart ut av planfremmer.</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p><u>Foreslåtte varegrupper i avlastningsområde - Innsigelse</u> Fylkesplanen omfatter en regional planbestemmelse for lokalisering av handel. Formålet med bestemmelsen er å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre og handelsområder. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.</p> <p>Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, etableres i sentrum av byer og tettsteder slik de er definert i fylkesplanens senterstruktur, og avgrenses i kommuneplanene. Utenfor senterstrukturen kan det tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet.</p> <p>Planområdet ligger innenfor arealet som i fylkesplanen er avsatt til avlastningsområde for handel, Slitu-Brennemoen. Disse områdene skal benyttes til handel med plasskrevende varer. Dette omfatter trelast/byggevarer, gartneri /hagesentre, biler/ motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.</p> <p>Østfold fylkeskommune har innsigelse til planen siden planbestemmelsene åpner for varegrupper ut over det som er omtalt i fylkesplanen, som detaljvarehandel med butikkstørrelse over 1500 m².</p>	<p>Etter høring og offentlig ettersyn har det vært dialog med fylkeskommunen. Reguleringsbestemmelsene er nå endret slik at de samsvarer med bestemmelsene i fylkesplanen. På bakgrunn av endringene har fylkeskommunen trukket innsigelsen.</p>	<p>Svart ut av planfremmer.</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p><u>Parkering - Innsigelse</u> Det stilles i regional planbestemmelse for lokalisering av handel krav om at det fastsettes maksimum antall parkeringsplasser ved utvidelse og nybygg i avlastningsområdene for handel.</p> <p>Bestemmelsene i planforslaget gir ikke mulighet til å begrense antall parkeringsplasser, og Østfold fylkeskommune gir derfor innsigelse til manglende maksimumskrav angående parkering, jf. regional planbestemmelse for lokalisering av handel, kulepunkt 3.</p>	<p>Etter høring og offentlig ettersyn har det vært dialog med fylkeskommunen. Reguleringsbestemmelsene er nå endret slik at det er angitt maksimumskrav til parkering. På bakgrunn av endringene har fylkeskommunen trukket innsigelsen.</p>	<p>Svart ut av planfremmer.</p>
	<p><u>Utnyttelsesgrad – Innsigelse</u> Planen åpner for en utnytting på opptil BYA 80%, men det er ikke lagt inn bestemmelser som sikrer en høy utnytting. Planen må sikre en god arealutnytting for å forhindre at store arealer står tomme, brukes til utendørs lagring, parkering mm.</p> <p>Vi viser til fylkesplanens retningslinje 1.1.12. Ved utbygging av nye områder skal arealene utnyttes effektivt og være bærekraftige i et klima/miljøperspektiv. Det må legges inn bestemmelser som sikrer minimum utbygging.</p>	<p>Etter høring og offentlig ettersyn har det vært dialog med fylkeskommunen. I reguleringsbestemmelsene er nå tatt inn krav om minimum utnyttelsesgrad. På bakgrunn av endringene har fylkeskommunen trukket innsigelsen.</p>	<p>Svart ut av planfremmer.</p>
	<p><u>Bekkelukking – Faglig råd</u> Planforslaget vil kunne innebære lukking av åpne bekker. Det er i liten grad redegjort for bekkenes tilstand og deres</p>	<p>Det er ikke kjent at det er bekker innenfor det gjenværende planområdet. Det er noen grøfter, men disse har ikke helårs vannføring.</p>	<p>Kommunedirektøren støtter planfremmers vurdering. Uttalelsen tas ikke til følge.</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p>betydning for naturmangfold og overvann. Vi vil anbefale at dette undersøkes og redegjøres for, og sees i sammenheng med en overvannsplan for området.</p> <p>Bekkelukking er uheldig av mange årsaker, og vi vil som faglig råd anbefale at bekkene holdes åpne og bekkeleiene eventuelt utbedres. Bekkelukking må søkes separat hos fylkesmannen og hos Viken fylkeskommune etter Lov om laksefisk og innlandsfisk mv. (lakse- og innlandsfiskeoven).</p>		
	<p><u>Vannkvalitet – Faglig råd</u> Vi kan ikke se at planen sikrer måloppnåelse for bekkene og dammen i samsvar med Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma (2016-2021). Det kommer ikke frem om muligheten for å nå vannmiljømålene er vurdert i henhold til Vannforskriftens §12. Det generelle målet i vannforskriften er at alle vannforekomstene minst skal ha god økologisk og kjemisk tilstand.</p> <p>Planbeskrivelsen viser til at næringsområdet ikke skal inneholde forurensende virksomhet, men at overflatevann kan inneholde salter, næringsstoffer og annen forurensning fra transport.</p> <p>Avrenning fra tette flater med transport kan inneholde betydelige mengder salter, næringsstoffer, miljøgifter og mikroplast som kan forringe vannmiljøet i vannforekomstene og føre til at miljømålene ikke oppnås.</p> <p>Planbestemmelsene må inneholde bestemmelser som sikrer rensing og fordrøyning av forurenset overvann før det tilføres vannforekomstene, og at disse vedlikeholdes.</p>	<p>Det er tatt inn bestemmelse om at det ikke skal ledes forurenset overvann til salamanderdammen. Dette betyr at det om nødvendig må gjøres tiltak for å rense vannet før det renner ut i dammen. Om/i hvilken grad det er behov for rensing av overvannet vil være avhengig av type virksomhet og løsninger inne på næringstomtene.</p>	<p>Svart ut av planfremmer.</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p><u>Grøntområder og vegetasjonsskjermer – Faglig råd</u> Det er viktig å opprettholde eller sørge for kantsoner med tilstrekkelig vegetasjon langs bekkene og dammen. Eksisterende dam er foreslått fjernet, og vi kan ikke se at kompensasjonsdammen innenfor BKB i tilstrekkelig grad ivaretar og sikrer trygge forbindelser til andre områder i planen slik den er utformet, jf. rapport med behov for tilgang til områder lenger nord (dam). Vi vil derfor anbefale at planen sikrer større partier med fuktige bekker og drag, og ikke er avhengig av andre områder som også kan ha et utbyggingspotensiale.</p> <p>For at vegetasjonsskjermene skal fungere som sikkerhetssone for vann- og biologisk mangfold i tillegg til å fungere som visuell skjerm, bør områdene utvides.</p> <p>Intensjonene i konsekvensutredningen angående skjerming og redusert fjernvirkning kan være vanskelig å sikre dersom alle hensyn skal ivaretas innenfor de begrensede arealene. Blant annet er støyvoll vanskelig å kombinere med fordrøyningsareal for overvann. Dette synliggjør behovet for en felles overvannsplan for hele planområdet.</p>	<p>Arealet avsatt til blågrønn struktur mot nord er på 3071 m². Det er i dette området ny dam skal ligge. Eksisterende dam er på ca. 100 m². Det er dermed god plass til å sikre både fuktdrag, dam og vegetasjon. Dette arealet ligger også i den delen av planområdet som vil være minst påvirket av trafikk og annen menneskelig aktivitet. Salamander kan vandre til dammen i nord uten å krysse kjøreveg. I kommuneplanens arealdel 2024-2035 er det i tillegg avsatt et 20 meter bredt grøntområde langs nordsiden av vårt planområde.</p> <p>Det er avsatt bredere vegetasjonsskjerm mellom næringstomtene og den dyrka marka mot vest. Det er ikke lenger behov for støyvoll kombinert med fordrøyningsareal for overvann. Det er utarbeidet en felles overvannsplan for området.</p>	<p>Svart ut av planfremmer. Uttalelsen anses tatt til følge.</p>
	<p><u>Reklame, vimpler, flagg mm innenfor vegetasjonsskjermer og grønnstruktur</u> Vi vil anbefale at det legges inn bestemmelser som ikke tillater reklame, vimpler, flagg med mer innenfor reguleringsformålene vegetasjonsskjerm eller grønnstruktur.</p>	<p>Det er gitt bestemmelser om at slike elementer ikke tillates innenfor arealer avsatt til grønnstruktur.</p>	<p>Ingen ytterligere kommentar. Uttalelsen er tatt til følge.</p>
	<p><u>Rasteplass langs Askimveien</u> Det er i dag en relativt stor rasteplass sørøst i planområdet langs Askimveien og unionsleden Karlstad- Moss. I planforslaget er ikke dette videreført utover at det kan</p>	<p>Ny rasteplass er sikret i plan og rekkefølgebestemmelser.</p>	<p>Uttalelsen er tatt til følge.</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p>etableres rasteplass innenfor o_GF1. Gode og trygge rasteplasser er ofte i bruk av barn og unge for lek og opphold. Samtidig kan rasteplasser med sittebenker bidra til at flere velger å gå eller sykle som igjen kan gi bedre folkehelse.</p> <p>Vi anbefaler derfor at ny rasteplass sikres i planen som erstatning for eksisterende rasteplass. Vi viser til pkt. 5 d i rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen angående erstatningsareal for areal som er egnet for lek.</p>		
	<p><u>Rekkefølgebestemmelser – Faglig råd</u> I rekkefølgebestemmelsenes § 3.3 står det at for de østligste delfeltene (BKB1 og BAA1-3) skal minst 80% være fradelt og overdratt til aktuelle etablerere før det kan gis fradelings- eller byggetillatelse for jordbruksarealet BKB4. Dette sikrer ikke i tilstrekkelig grad at arealet lengst mot øst utvikles først da salg av eiendom i liten grad sikrer utbygging.</p> <p>Vi vil som faglig råd anbefale at det gis sterkere føringer som sikrer at jordbruksarealet innenfor hele planområdet ikke skal tas i bruk før skogsområdene er bygd ut med maksimum bebyggelse.</p>	<p>Dette er ivare tatt ved at dyrka mark vest for adkomstvegen er tatt ut av planområdet.</p>	<p>Svart ut av planfremmer. Uttalelsen er tatt til følge.</p>
	<p><u>Landskap, estetikk og visualisering – Faglig råd</u> Ved varsel om oppstart ba vi om illustrasjoner, men det er kun vedlagt enkle snitt gjennom tomtene. Det er dermed vanskelig å vurdere hvor synlig utbyggingen vil være.</p> <p>Kommunen bør vurdere om planens ulike dokumenter er tilstrekkelig grunnlag for en reell medvirkningsprosess. Vi viser også til det siste avsnittet i regional planbestemmelse</p>	<p>Det er utarbeidet en 3D-modell som visualiserer tiltaket.</p>	<p>Illustrasjonsplan og 3D-modell gir bedre grunnlag for å vurdere utnyttelsen av planområdet og hvor synlig planlagt bebyggelse vil kunne bli. Den mørke fargen som er vist på fasadene, inngår ikke i den juridisk bindende delen av planen. Uttalelsen anses tatt til følge.</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	for lokalisering av handel: «Områder og bygninger for handelsvirksomhet skal ta hensyn til gående og syklende, og utformes på en estetisk tiltalende måte i samsvar med fylkeskommunens veileder for estetikk. De skal i minst mulig grad eksponeres mot hovedveinettet.»		
	<p><u>Medvirkning- barn og unge – Faglig råd</u> Eidsberg kommune har detaljreguleringsplan for Morstongveien 46 ute til offentlig ettersyn parallelt med planen for Gislingrud- Slitu. I planen for Gislingrud- Slitu er det innenfor BKB4 mulighet for å etablere et idrettsanlegg som erstatningsareal for Slitu IF.</p> <p>Idrettsanlegg er viktig for barn og unge, og en skjermet og trygg plassering bidrar til gode oppvekstvilkår og folkehelse. Vi vil anbefale at planen i større grad synliggjør, redegjør for og stiller krav til anlegget, slik at planen blir et godt verktøy for utbygger og kommune.</p> <p>Det er ikke redegjort for konsekvenser for berørte naboer, og det må eventuelt sikres kompensierende tiltak for å redusere naboenes ulemper. Et idrettsanlegg vil blant annet kreve omfattende logistikk- løsninger, samtidig som ulempene ved blant annet støy, lyssetting og økt trafikk må utredes.</p>	Idrettsanlegg inngår ikke lenger i planforslaget.	Problemstillingen er ikke lenger aktuell.
	<p><u>Nyere kulturmiljøer – Faglig råd</u> Det ligger en SEFRAK- registrert bygning innenfor planområdet. Den ligger i hensynssone H570_1, bevaring kulturmiljø, med bestemmelser som sier at en eventuell søknad om rivning eller fasadeendring skal forelegges fylkeskonservatoren.</p> <p>Vi vil anbefale at bestemmelsen og plankart endres. Bevaring innebærer riveforbud, og fasadeendring på</p>	Den aktuelle bygningen ligger nå utenfor planområdet.	Problemstillingen er ikke lengre aktuell.

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p>våningshuset skal være i samsvar med vernestatus.</p> <p>Vi anser i utgangspunktet at bygningen ikke har regional verdi, og at verne vurderingen ved eventuelle tiltak må gjøres i samråd med kommunes kulturminnekompetanse. Vi vil anbefale at det legges en hensynssone på hele eiendommen for å opprettholde både avstand og tunet.</p>		
	<p><u>Detaljerings – Faglig råd</u> Vi anbefaler at det for delområder skal kreves ytterligere detaljregulering og at dette planforslaget anses som en områderegulering. Dette vil spesielt gjelde for sikring av dam og bekker og for utvikling av en hensiktsmessig, trygg og attraktiv idrettsplass.</p>	<p>Planområdet er vesentlig redusert etter høring og offentlig ettersyn. Store arealer med dyrka mark er tatt ut. Dette omfatter da også arealene som var avsatt til mulig idrettsanlegg. Forslagsstiller mener at dam er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Bekk i vest, samt idrettsanlegg er ikke lenger en del av planområdet.</p>	<p>Svart ut av planfremmer. Ikke tatt til følge.</p>
	<p><u>Kollektiv – Faglig råd</u> Statens vegvesen har kommentert og gitt innsigelse til manglende universell utforming av holdeplasser, og vi støtter deres uttalelse uten å gi egen innsigelse til kollektivholdeplassene. Planforslaget vil kunne føre til økt personbiltrafikk, både med handel, annen næring og idrettsanlegg, mens det samtidig må legges til rette for gange, sykkel og reiser med kollektiv.</p> <p>Når det gjelder utformingen av holdeplasser bør disse dimensjoneres for busser med lengde på 15 meter.</p>	<p>Dette er løst i revidert planforslag. Se svar under uttalelsen fra SVV.</p>	<p>Uttalelsen er tatt til følge.</p>
<p>Fylkesmannen i Oslo og Viken, 13.12.2019</p>	<p><u>Kvalitetssikring og plantype</u> Vi vil anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget sendes på ny høring.</p>	<p>Det er gjort vesentlige endringer i plandokumentene siden høring og offentlig ettersyn. Det er fortsatt ønskelig å opprettholde planen som en</p>	<p>Planforslaget er supplert med ny dokumentasjon og plankart og bestemmelser er vurdert og gjennomgått på nytt. Kvaliteten på planforslaget</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p>Planforslaget bærer preg av å være noe uferdig. Noe av dette kan skyldes at det ikke er avklart hvilke virksomheter som kan være aktuelle å etablere innenfor området. Men det er også flere problemstillinger vi mener burde vært avklart i planen, som blir utsatt til byggesaken. Vi mener planforslaget bærer mer preg av å være en områderegulering, og ikke en detaljregulering. Det kan derfor stilles spørsmål om en løsning kan være å omdefinere til en områderegulering og at det tas inn krav til detaljregulering av de enkelte delfeltene i planen.</p>	<p>detaljregulering.</p>	<p>vurderes nå å være akseptabel. Uttalelsen anses tatt til følge.</p>
	<p><u>Generelt om forholdet til fylkesplanen</u> Ved varsel om oppstart av planarbeidet viste vi til fylkesplan for Østfold og flere av retningslinjene der. I Fylkesplanens retningslinje 1.8.1 er området Slitu/Brennemoen pekt ut som et regionalt næringsområde og som skal benyttes til arealkrevende næring (C-lokalisering iht. ABC-prinsippet). I retningslinje 1.8.3 står det at «De regionale næringsområdene avgrenses og funksjonsinndeles gjennom felles næringsstrategi og detaljeres gjennom kommunale planer. Jordvern skal vektlegges i detaljeringen». Videre står det i retningslinje 1.8.5 at «Kommunene bør samarbeide regionalt om å utarbeide felles næringsplaner. Planene bør ligge til grunn for samarbeid på tvers av forvaltningsnivå og kommunegrenser om regionale planreserver o.a. prosjekter der det er særlig viktig å sikre attraktive næringsarealer».</p> <p>Fylkesplan retningslinje 1.1.19 sier at i Indre Østfold kommune bør dyrket og dyrkbar mark som ligger innenfor langsiktig tettstedsgrænse revurderes i første kommuneplanprosess og ikke påbegynnes i mellomtiden.</p> <p>Vi skrev videre at vi med bakgrunn i det ovenstående sterkt ville anbefale at det videre arbeidet med detaljregulering</p>	<p>Se kommentarer til innsigelse vedr jordvern fra Østfold fylkeskommune ovenfor.</p>	<p>Ingen ytterligere kommentarer. Uttalelsen anses tatt til følge.</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p>av Gislingrud forventes inntil de overordnede føringene er lagt iht. fylkesplanens retningslinjer. Vi kan ikke se at det er forhold i saken som gjør at vi endrer oppfatning om dette og gjentar derfor anbefalingen.</p>		
	<p>Handelsvirksomhet – Innsigelse Området er i Fylkesplan for Østfold pekt ut som avlastningsområde for plasskrevende varehandel. I kommunedelplan for Slitu-Momarken er området (som er benevnt N2) satt av til næringsformål, men i kommunedelplanens bestemmelse § 4.3 står det at «handel med plasskrevende varer skal fortrinnsvis lokaliseres i N5, N6, samt i områder rundt Morenen kjøpesenter på Gislingrud og N3 i områder som blir liggende på samme kotehøyde som kjøpesenteret. I tillegg kommer handelsområder i Brennemoen syd ifølge vedtatt reguleringsplan.</p> <p>Vi mener forslag til planbestemmelse 4.3 bokstav b ikke er i samsvar med fylkesplanen og kommunedelplanen. Dette vil kunne generere mer biltrafikk og trekke virksomhet ut av sentrumsområder, noe som ikke er ønskelig iht. fylkesplanen og nasjonale føringer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging. Vi viser i denne sammenheng også til avslag på samtykke til å etablere kjøpesenter for detaljvarehandel på Morstongveien 25, i brev av 08.01.2015 fra Fylkesmannen i Østfold.</p> <p>Vi fremmer med bakgrunn i det ovenstående derfor innsigelse til planbestemmelse 4.3 bokstav b slik den nå er formulert.</p> <p>Opplistingen av plasskrevende varegrupper må bli uttømmende og samsvare med regional plan slik at det ikke er tvil om hva som menes, jf. formuleringene i regional planbestemmelse. Vi mener at det ikke kan åpnes for</p>	<p>Se kommentarer til tilsvarende innsigelse fra Østfold fylkeskommune ovenfor. Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) har også trukket innsigelsen.</p>	<p>Ingen ytterligere kommentar.</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p>«arealkrevende detaljhandel med minimum butikkstørrelse 1500 m2 BRA».</p> <p>Det er heller ikke lovhjemmel til å skille ut enkelte varer/bransjer slik det er gjort i oppramsingen av varer i forslaget til reguleringsbestemmelse, kun plasskrevende varehandel slik det er gjort i regional planbestemmelse. Slik bestemmelsen nå er formulert, mener vi den ikke vil være til hinder for etablering av noen typer detaljhandel så lenge butikken er på mer enn 1500 m2 BRA.</p>		
	<p><u>Effektiv arealbruk – Faglig råd</u> Om området skal bygges ut må det sikres god arealutnyttelse og effektiv arealbruk. Det bør da også tas inn krav om minimum utnyttingsgrad.</p> <p>Planbestemmelsenes krav til parkeringsplasser må endres til maksimumskrav slik at ikke store arealer kun blir benyttet til parkering.</p> <p>For øvrig stiller vi spørsmål om det kan være feil i arealene som er lagt til grunn i beregningen av behov for parkeringsplasser, jf. planbeskrivelsen kap. 4.4 (figur 47) og vedlagte trafikkanalyse, og at behovet kan være mindre enn det som kommer frem av analysene.</p>	<p>Se kommentarer til tilsvarende merknad fra Østfold fylkeskommune ovenfor.</p>	<p>Ingen ytterligere kommentar. Uttalelsen er tatt til følge.</p>
	<p><u>Rekkefølgekrav jordvern – Faglig råd</u> Det står i planbeskrivelsen og saksutredningen til politisk behandling at rekkefølgekrav i planbestemmelse 3.3 skal sikre at dyrket mark ikke bygges ned før mesteparten av annet areal innen planområdet er utnyttet. I bestemmelsen står det at «Før det gis fradelings- og byggetillatelse for ny industribebyggelse innenfor delfelt BKB4 (jordbruksareal) skal det dokumenteres at minst 80 % av regulert byggeformål innenfor delfeltene BKB1 og BAA1-3 (nåværende skogbruksareal) er fradelt og overdratt til</p>	<p>Se kommentarer til tilsvarende merknad fra Østfold fylkeskommune ovenfor.</p>	<p>Ingen ytterligere kommentar. Rekkefølgekrav for jordvern er ikke aktuelt etter endring av planforslaget.</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p>aktuelle etablerere. Det skal tilstrebes å bebygge ikke-dyrkbart areal før utbygging av dyrka mark». Vi vil først få bemerke at også delfeltene BKB2-3, BAA4, samt til dels BKB1 og BAA2, også består av dyrket mark. Disse arealene er ikke nevnt i rekkefølgebestemmelsen og dermed ikke gitt noe vern mot rask nedbygging.</p> <p>Rekkefølgekravet slik det nå er formulert, er knyttet til fradeling og overdragelse av eiendom til aktuelle etablerere. Dette er imidlertid ingen garanti for at en utbygging vil være nært forestående. Dersom rekkefølgekravet skal sikre at dyrkamarka blir benyttet som jordbruksareal så lenge som mulig, må det knyttes til ferdigstilling eller ferdigattest på bygninger. Videre mener vi at det må settes krav om at heller ikke delfeltene BKB2, BKB3 og BAA4 kan fradeles-/bebygges før BKB1 og BAA1-3 er minst 80 % bebygd.</p>		
	<p><u>Rekkefølgekrav og biologisk mangfold – Faglig råd</u> Ifølge planbeskrivelsen kap. 4.3.2 og vedlagte notat om suppleringskartlegging av biologisk mangfold, er det registrert forekomst av småsalamander og buttsnutefrost i en dam innenfor delfelt BKB1 nordøst i planområdet. Det er tatt inn en bestemmelse 4.2 bokstav h til planen om at «Innenfor nordre del av området BKB2 skal det etableres kompensasjonsdam med tilstrekkelig vannspeil for å sikre leveområde for småsalamander. Dammen skal inngå som del av åpen overvannshåndtering for området»</p> <p>Om hensikten er å ivareta småsalamanderen og buttsnutefrosken i området, må bestemmelsen formuleres som et rekkefølgekrav der ny dam må være etablert minst ett år før eksisterende dam fjernes. Da kan det være en viss sjanse for at artene i eksisterende dam kan rekke å</p>	Bestemmelsene er endret i tråd med Statsforvalterens innspill.	Ingen ytterligere kommentarer. Uttalelsen er tatt til følge.

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p>etablere seg i den nye. Bestemmelsen bør også omformuleres noe slik at det knyttes krav til at økologisk funksjon skal være etablert, og ikke bare at det skal være et tilstrekkelig vannspeil. Vi stiller imidlertid spørsmål om den nye dammen bør ligge utenfor næringsområdet da dette vil gi bedre leveområder rundt dammen og enklere tilgang til den for arter som vandrer til og fra.</p> <p>Eksisterende dam bør vises med hensynssone – bevaring av naturmangfold. Hensynet vil være ivaretatt når kompensasjonsdammen er etablert og økologisk funksjon er sikret. Dersom en ny dam skal anlegges innenfor planområdet stiller vi spørsmål om den bør vises i plankartet for å gi en større forutsigbarhet i hvor den skal være, størrelse m.m. Dammen bør også vises med noe grøntareal rundt for å sikre noe naturmiljø rundt dammen, samt vandringsveier ut av planområdet for amfibier.</p>		
	<p><u>Støv og støy – Faglig råd</u></p> <p>I planbestemmelse 2.7 er det gitt krav om at det skal «til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger anbefalte grenseverdier i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016)». Det må her vises til tabell 3 i retningslinjen da det er der de faktiske grenseverdiene er gitt.</p> <p>Det er kun trafikkstøy som ligger til grunn i beregningene av støy i området da det er argumentert med at det ikke er mulig å vite hvilke industri-/lagervirksomheter som vil etableres og hva disse kan generere av støy. Vi legger til grunn at disse virksomhetene må holde seg innenfor støygrensene i tabell 3 i T-1442/2016. Dette bør i så fall dokumenteres i byggesaken. Se for øvrig vår merknad om å gjøre om planen til en områderegulering med krav til</p>	<p>Siden den aktuelle uttalelsen ble skrevet, har det kommet en ny støyretningslinje; T-1442/2021. I denne retningslinjen tilsvarer tabell 2 tidligere tabell 3. Bestemmelse 3.5.3 henviser nå til tabell 2 i siste retningslinje. Det er også tatt inn bestemmelse med krav om støyutredning og ev. avbøtende tiltak ved etablering av støyende virksomhet. Siden høringen er det også gjort mer utfyllende støyberegninger for vegtrafikkstøy. Beregningene viser at grenseverdier ikke vil overstiges, og dermed ikke utløser behov for skjermingstiltak før trafikk på den interne adkomstvegen ut mot kryss med Askimveien overstiger 3000 ÅDT. Det er tatt inn krav i bestemmelsene om at det</p>	<p>Svart ut av planfremmer. Uttalelsen er tatt til følge.</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p>detaljregulering. Ev. støyberegning kan da tas inn der.</p> <p>Vi ber om at det vurderes å ta inn en henvisning til <i>Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging</i> T-1520/2012 som må legges til grunn for vurdering av luftforurensning i videre oppfølging av planen. Vi viser til kapittel 5 i retningslinjen som omfatter hensyn til luftforurensning i reguleringsplaner. Videre må kapittel 6 legges til grunn for bygge- og anleggsperioden. Ettersom det ikke er avklart hvilke virksomheter er som vil etableres innenfor området, bør det tas inn bestemmelser til planen om luftkvalitet slik at dette ikke blir en problemstilling for omkringliggende boligbebyggelse eller virksomheter på et senere tidspunkt.</p>	<p>skal gjøres støyvurderinger av de aktuelle eiendommene (113/17, 113/72 og 113/73) når ÅDT i internveien overstiger 3000 ÅDT. Støyberegningene viser også at det ved ÅDT 6000 er andre eiendommer (113/16 og 113/24) som kan bli utsatt for støy over grenseverdiene. Da skal det gjøres tilsvarende beregning som når trafikken overstiger 3000 ÅDT i internvegen. Dersom støyvurderingene viser at støy fra Askimveien øker mer enn 2,5 dB som konsekvens av økt trafikk til/fra BAA1-3, skal avbøtende tiltak etableres.</p> <p>Det er også tatt inn bestemmelser ang. luftkvalitet, med henvisning til T-1520/2012.</p>	
	<p><u>Reklame – Faglig råd</u> Det er tatt inn bestemmelse 2.3 til planen om reklameskilt. Vi ber kommunen vurdere å ta inn og tilpasse formuleringer fra kommuneplanens § 4.8 om reklame for å gi mer like kriterier for hva som kan aksepteres eller ikke.</p>	<p>Bestemmelser fra siste gjeldende kommuneplan er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.</p>	<p>Svart ut av planfremmer. Uttalelsen er tatt til følge.</p>
	<p><u>Overvannshåndtering – Faglig råd</u> Planbestemmelse 2.4 setter krav om at «overvannsplan skal følge byggemelding og må godkjennes av kommunen sammen med denne, jf. kommunens Veileder for overvann, sept. 2018. Overvann skal søkes fordrøyet lokalt før det føres tilbake til terreng, bekk eller kommunal overvannsledning. Eventuelt forurenset vann skal renses». Vi mener det er en klar mangel ved planforslaget at det ikke er utarbeidet en overvannsplan nå, men at dette er utsatt til byggesakene. Området er stort, totalt ca. 237 daa, og det aller meste av dette er nye utbyggingsområder som</p>	<p>Det er utarbeidet rammeplan for overvann. Denne viser at det er mulig å håndtere overvannet på en tilfredsstillende måte, og det er tatt inn bestemmelse om at overvannsnotat datert 25.04.2025 skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Bestemmelsene sier også at overvann skal fordrøyes lokalt og håndteres gjennom infiltrasjon, fordrøyning og sikring av trygge flomveger iht. overvannsveileder for Indre Østfold</p>	<p>Svart ut av planfremmer. Uttalelsen er tatt til følge.</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p>vil omdisponeres fra dyrket mark og skog til harde overflater som tak, asfalterte parkeringsplasser, veier o.l. Dette vil endre avrenningen fra området betydelig, og tiltak for å håndtere dette bør sees på for området samlet. Slik bestemmelsen nå er formulert, er det uklart om overvannsplanen kun skal omfatte det omsøkte byggetiltaket eller om det er det første byggetiltaket som utløser krav om overvannsplan for hele planområdet. Vi mener begge alternative tolkninger er lite hensiktsmessige. Videre bør bestemmelsen strammes opp ved at det skal fordrøyes lokalt (formuleringen «søkes» bør strykes) og det bør vurderes å sette en øvre grense for hvor mye vann (per tidsenhet) som kan slippes på kommunalt ledningsnett slik at ikke kapasiteten overstiges. En overvannsplan bør også se på hvilke konsekvenser det kan få nedstrøms i bekker dersom vannet ledes dit og vannmengdene der økes.</p> <p>Vi forutsetter at det i det videre arbeidet med overvannsplan tas høyde for et endret klima med mer intens og hyppigere nedbør, og at det benyttes siste veiledning fra Norsk klimaservicesenter for klimapåslag https://cms.met.no/site/2/klimaservicesenteret/rapporter-og-publikasjoner/_attachment/14869?_ts=16b02bdea3a Planbestemmelse 2.4 åpner for at overvann kan slippes til bekker i området. Vi viser i den sammenheng til forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften) § 4 hvor det går frem at tilstanden i overflatevann beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og minst god kjemisk tilstand. Vi forutsetter at det stilles krav om at alt overflatevann skal ledes til en eller flere fangdammer for rensing. Litt avhengig av hvilken aktivitet som ev. etableres innenfor området, men bestemmelsene tillater f.eks. industri, og avrenning kan inneholde forurensninger. Slike fang-/rensedammer bør også ha krav om</p>	<p>kommune. Det er også tatt inn krav om en blågrønn faktor på minimum 0,6 for planområdet.</p>	

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	opprensing/vedlikehold og til overvåkningsprogram for å sikre at de fungerer over tid.		
	<p><u>Landskapshensyn – Faglig råd</u> Vi ber kommunen vurdere å få utarbeidet illustrasjoner av planforslaget for å synliggjøre hvordan området kan bli seende ut ved maksimal utbygging. Selv om det ikke er klart i dag hvilke virksomheter som vil etablere seg der, mener vi det kan lages illustrasjoner som viser veier og bygninger slik planforslaget åpner opp for. Dette vil kunne være et vesentlig supplement til å synliggjøre konsekvensene av foreslåtte utbygging. I planbeskrivelsen kap. 4.3.5 er det laget figurer som viser snittlinjer gjennom området, men vi mener dette ikke gir et tilfredsstillende inntrykk av hvordan landskapspåvirkningen vil bli.</p>	<p>Det er laget en 3D-modell for planområdet som viser maksimal utnyttelse for planområdet.</p>	<p>Det vises til besvarelse av tilsvarende problemstilling fra Østfold fylkeskommune. Uttalelsen er tatt til følge.</p>
	<p><u>Idrettsanlegg – Faglig råd</u> Planbestemmelse 4.2 bokstav b åpner for at det innenfor delfelt BKB4 kan etableres idrettsanlegg til erstatning for eksisterende idrettsbane i Morstongveien 46. Idrettsanlegg er eget arealplanformål, og det må være samsvar mellom arealformål i kart og hva som tillates i bestemmelsene. I denne saken kan dette gjøres ved å angi kombinerte formål.</p> <p>Vi stiller imidlertid spørsmål om konsekvensene av å lokalisere idrettsanlegget til BKB4 er tilstrekkelig utredet og synliggjort. Vi kan ikke se at det er særlig vurdert med tanke på arealbehov, trafikkavvikling, parkering, kollektivtilbud, lyd- og lyspåvirkning for omkringliggende naboer m.m. Vi mener dette er en klar mangel ved planen. Vi er kjent med at det er potensiale for konflikter mellom idrettsanlegg og boliginteresser, særlig fordi det vil være</p>	<p>Revidert planforslag inneholder ikke idrettsanlegg.</p>	<p>Problemstillingen er ikke lengre aktuell.</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p>stor idrettsaktivitet i helger og andre tider hvor naboer gjerne ønsker stillhet og ro.</p> <p>Vi ber kommunen utrede nærmere konsekvensene ved å åpne for etablering av idrettsanlegg som foreslått. En slik konsekvensutredning bør også inneholde vurderinger av alternative lokaliseringer. Vi ber kommunen legge denne delen av planforslaget ut til nytt offentlig ettersyn slik at naboer og andre interesserte får anledning til å uttale seg når konsekvensene av lokaliseringen er kjent.</p>		
<p>Statens vegvesen (SVV) 05.12.2019</p>	<p>Adkomst fra fylkesveg 128 Askimveien – Innsigelse</p> <p>Fylkesveg 128 er en regional hovedveg og omkjøringsveg for E18. Statens vegvesen har derfor en streng holdning til etablering av nye kryss og avkjørsler fra denne vegen. Vi anmodet derfor ved varsel om planoppstart i brev av 12. april 2019 om at det kun etableres en adkomst til planområdet fra fylkesveg 128. Planforslaget som er oversendt oss på høring regulerer likevel to kryss fra fylkesveg 128 mot vår anmodning. Forslagsstillers argument for å etablere to kryss er for å unngå for stor intern trafikk.</p> <p>Ifølge planforslagets vedlagte trafikkanalyse vil det oppnås tilfredsstillende trafikkavvikling selv om all trafikk føres til og fra planområdet gjennom ett kryss på fylkesveg 128. Vi står derfor ved vår anmodning ved varsel om planoppstart. Fylkesveg 128 er en regional hovedveg og vi ønsker et begrenset antall kryss og avkjørsler både av hensyn til avvikling på fylkesvegen, men også av hensyn til trafiksikkerhet. Gang- og sykkelvegen langs fylkesveg 128 er en del av plan Hovednettet for sykkeltrafikk i Mysen og omegn (rute 1.2). På slike strekninger ønsker vi færrest mulig konfliktpunkter mellom biltrafikk og brukere av</p>	<p>Etter at planområdet er redusert, er det kun én adkomst fra Askimveien.</p>	<p>Svart ut av planfremmer. Innsigelsen er trukket.</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p>gang- og sykkelvegen.</p> <p>Statens vegvesen fremmer innsigelse til planforslaget på bakgrunn av regulering av to kryss på fylkesveg 128. Vi anmoder om at ett av de foreslåtte kryssene på fylkesveg 128 tas ut av planforslaget og at interne vegforbindelser heller sikres innenfor planområdet.</p>		
	<p><u>Adkomst fra fylkesveg 1262 Morstongveien – Innsigelse</u> Ifølge planforslagets trafikkanalyse er det i henhold til Statens vegvesens håndbøker behov for venstresvingefelt på fylkesveg 1262 Morstongveien for venstresvingende inn til planområdet. Venstresvingefelt i dette krysset er ikke ivaretatt i plankart eller bestemmelser. Statens vegvesen fremmer innsigelse til manglende regulering og tiltak i henhold til anbefalinger i trafikkanalyse i adkomst fra fylkesveg 1262 Morstongveien. Planområdet må utvides og inkludere krysset med nevnte tiltak gjennom en rekkefølgebestemmelse. Eventuelt må egen reguleringsplan for krysset og realisering av denne sikres gjennom en rekkefølgebestemmelse.</p>	<p>Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om mulig adkomst fra Morstongveien.</p>	<p>Svart ut av planfremmer. Innsigelsen er trukket.</p>
	<p><u>Universell utforming av holdeplasser – Innsigelse</u> I planbeskrivelsen hevdes det at funksjonene i prosjektområdet ikke fordrer til utbygging av kollektivtrafikk og at fremtidige ansatte i planområdet forventes å transportere seg selv til arbeid med private motorkjøretøy. Det er en nasjonal målsetting om økt bruk av sykkel, gange og kollektivtransport (SPR samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging). Vi mener at de ansatte også må sikres et tilfredsstillende kollektivt tilbud. Innenfor delfelt BKB4 tillates det dessuten etablert</p>	<p>Etter at planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn er kryssoområdet med tilhørende bussholdeplasser prosjektert. Revidert plan og bestemmelser sikrer tilstrekkelig areal for dette.</p>	<p>Aktuelle problemstillinger er avklart gjennom teknisk plan og sikret i plankart og bestemmelser. Innsigelsen er trukket.</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p>idrettsanlegg for flytting av Slitu ILs eksisterende idrettsanlegg. Dette anlegget vil både vil kunne generere mange myke trafikanter og vi må kunne anta at anlegget vil bli mye besøkt av barn og ungdom. Dette gjør det spesielt viktig å sørge for et attraktivt kollektivt tilbud tilknyttet planområdet.</p> <p>Holdeplassene «Sletner» på fylkesveg 128 ligger innenfor planområdet. Universell utforming er nedfelt i plan- og bygningslovens formålsparagraf (pbl) § 1. Holdeplassene «Sletner» har i dag ikke tilfredsstillende utforming i henhold til Statens vegvesens håndbøker og er heller ikke universelt utformet. Planforslaget legger ikke opp til at holdeplassene utbedres, men de er regulert inn i plankartet med eksisterende situasjon og plassering. Ved opparbeiding av kun en tilslutning til fylkesveg 128 er det ifølge trafikkanalysen kryss 2 (det østre krysset) som prioriteres. Vi mener regulering og valg av ny plassering av holdeplassene må ses i sammenheng med dette krysset. Det må også sikres et fungerende tilrettelagt kryssingspunkt mellom holdeplassene.</p>		
	<p><u>Mangler teknisk plan – Innsigelse</u></p> <p>Ved varsel om oppstart av planarbeidet skrev vi i brev av 12. april 2019 at det må utarbeides en teknisk plan som grunnlag for alle tiltak i reguleringsplanen som direkte berører fylkesveg. Vi skrev også at vi skal godkjenne denne før reguleringsplanforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Vi har ikke mottatt teknisk plan i forkant av offentlig ettersyn og den ligger heller ikke vedlagt planforslaget vi har fått oversendt på høring.</p> <p>I forslagsstillers kommentar til Statens vegvesens uttalelse ved varsel om planoppstart står det følgende: «Det er ikke utarbeidet teknisk plan for avkjørslene, men avsatt areal til</p>	<p>Etter at planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn er kryssområdet med tilhørende bussholdeplasser prosjektert. Revidert plan og bestemmelser sikrer tilstrekkelig areal for dette. Innsigelsen er trukket.</p>	<p>Svart ut av planfremmer. Innsigelsen er trukket.</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p>trafikkformål i planen er vurdert som tilstrekkelig ut fra anbefalt avkjørselsløsning fra trafikkplanlegger.»</p> <p>Grunnen til at vi ber om teknisk plan er at vi erfaringsmessig ser at det ofte reguleres anlegg på våre veger som senere viser seg å ikke ha avsatt tilstrekkelig areal i plankartet for gjennomføring. Statens vegvesens håndbok R700 Tegningsgrunnlag legges til grunn. Teknisk plan tilpasses prosjektets størrelse og vanskelighetsgrad, men bør i hovedsak inneholde alle tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendig for å dokumentere at tiltaket er gjennomførbart. Dette vil minst innebære C- og D-tegninger.</p> <p>Når den tekniske planen som ligger til grunn for plankartet ikke oversendes og godkjennes av oss før planvedtak har vi på generelt grunnlag ingen garanti for at det vil la seg gjøre å godkjenne byggeplan når reguleringsplanen skal realiseres. Det vi kan se av regulerings-plankartet er at venstresvingefeltene på fylkesveg 128 ikke har riktig lengde. Det vil derfor være nødvendig med dokumentasjon på at kryssene er korrekt utformet.</p> <p>Gjeldende fartsgrense legges til grunn for dimensjonering. Statens vegvesen har innsigelse til planforslaget så lenge vi ikke har godkjent en teknisk plan som dokumenterer riktig utforming og nok avsatt areal til nye kryss og holdeplasser på fylkesveg 1262 og fylkesveg 128.</p>		
	<p><u>Frisikt i kryss og avkjørsler</u></p> <p>Frisikt i kryss på fylkesveg 128 sikres i henhold til figur D.7 i Håndbok N100 (forkjøringsregulert kryss). Stoppsikt er 1,2 x Ls, hvor Ls er gitt for veier i hver dimensjoneringsklasse i håndbokens del C. Siktkravet i kryss på fylkesveg 128 bør derfor endres til 10 x 126 meter.</p> <p>Vi anbefaler at det også sikres frisikt i kryss og avkjørsler</p>	<p>Frisikt er ivarettatt i plan og bestemmelser.</p>	<p>Svart ut av planfremmer. Uttalelsen er tatt til følge.</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	internt i planområdet.		
	<p><u>Byggeplan og utbyggingsavtale</u> Bestemmelsen 3.2 sikrer at Statens vegvesen får byggeplan til godkjenning når det skal gjøres tiltak som berører fylkesveg. Ettersom Statens vegvesens rolle som administrasjon for fylkesveg fra 1. januar 2020 overføres til nye Viken fylkeskommune, foreslår vi at «Statens vegvesen» byttes ut med «aktuell vegmyndighet» i planbestemmelsen.</p> <p>I bestemmelsen står det også at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Statens vegvesen ved større tiltak. Statens vegvesen inngår ikke utbyggingsavtaler hjemlet i plan- og bygningsloven, men vi inngår gjennomføringsavtaler som skal legge forholdene til rette for gjennomføring av anlegg og regulere samarbeidet mellom partene. Ordet «utbyggingsavtale» må byttes ut med «gjennomføringsavtale», slik at en ikke blander med utbyggingsavtaler som er hjemlet i plan- og bygningsloven.</p>	Ordlyden i bestemmelsen er endret.	Svart ut av planfremmer. Uttalelsen er tatt til følge.
	<p><u>Plassering av støyskjerm</u> Innenfor delområde BFS2 kan det se ut som at støyskjermen plasseres svært nærme gang- og sykkelvegen vest for eksisterende bolighus. På østsiden av boligen er støyskjermen plassert parallelt med husvegg. Vi forstår at det er begrenset med plass i akkurat dette punktet. Støyskjermen må her trekkes så langt unna gang- og sykkelvegen som mulig også på vestsiden av boligen slik at det gjøres plass til drift og snøopplag på gang- og sykkelvegen.</p>	Dette er ikke lenger en aktuell problemstilling.	Svart ut av planfremmer.
	<p><u>Sanering av avkjørsler</u> Vi mener det er positivt at planforslaget sanerer og samler</p>	Dette er ikke lenger en aktuell problemstilling.	Svart ut av planfremmer.

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	<p>flere eksisterende avkjørslers fra fylkesveg 128. Gjennomføring av disse tiltakene må sikres med en rekkefølgebestemmelse.</p>		
	<p><u>Informasjon i plankartet</u> En del av informasjonen i plankartet er ikke lesbar på grunn av en stor mengde tall og linjer i forskjellige størrelser som overlapper hverandre. Det bør vurderes å redusere omfanget av detaljer i plankartet slik at viktig informasjon, som f.eks. størrelsene på frisktsonene, ikke «forsviner» i all annen informasjon.</p>	<p>Plankartet er forsøkt gjort mer lesbart.</p>	<p>Nytt plankart vurderes å oppfylle krav i nasjonal produktspesifikasjon. Uttalelsen er tatt til følge.</p>
	<p><u>Støy</u> I planbestemmelse 2.7 står det følgende: «Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger anbefalte grenseverdier i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)». Vi anbefaler å benytte Miljødirektoratets veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (M-128/2014) til å formulere en bedre støybestemmelse. Bestemmelser om støy bør være målrettet mot de forhold som det skal legges til rette for eller sikre/forhindre. Det bør stilles absolutte krav og brukes konkrete, tallfestede mål og avgrensninger. Som et minimum bør bestemmelsen derfor suppleres med at tabell 3 i T-1442/2016 gjøres gjeldende. Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres. Det er forøvrig positivt at støyskjermer for eksisterende boligbebyggelse i planområdet reguleres inn i plankartet og sikres opparbeidet gjennom planbestemmelse 3.2.</p>	<p>Det er endrede forutsetninger for støy etter at planområdet er vesentlig redusert. Dette er redegjort for i planbeskrivelsen og egen fagrapport. Det er gitt bestemmelser vedrørende støy.</p>	<p>Svart ut av planfremmer. Uttalelsen anses tatt til følge.</p>

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) 27.11.2019	DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak. DMF har derfor ingen merknader til planen.	Tas til orientering.	Tas til orientering.
NVE 26.11.2019	NVE sender sitt generelle svarbrev, og ber kommunen ta kontakt ved konkrete behov.	Tas til orientering.	Tas til orientering.
Eidsberg bondelag 03.12.2019	Eidsberg Bondelag presiserer viktigheten av å ta hensyn til jordvern, og ber om at dyrka mark tas ut av planen.	Det aller vesentligste av dyrka mark er tatt ut av planområdet.	Uttalelsen anses tatt tilfølge.
Østfold bilskadesenter 05.12.2019	Østfold Bilskadesenter ser at det er inntegnet adkomstveg over deres eiendom. Dette er en sak som må avklares før de kan gi sin tilslutning til planforslaget.	Det har vært dialog mellom partene etter høring og offentlig ettersyn. Dette forholdet anses avklart.	Svart ut av planfremmer. Uttalelsen antas å være ivaretatt.
Østre Linje arkitektur og landskap AS på vegne av Anne Mustorp Nilsen og Thor Nilsen 25.11.2019	<u>Trafikk</u> Planforslaget viser to avkjøringer til feltet fra Askimveien. Det vil være en belastning for naboene. Det bes om å legge inn kun én avkjørsel.	I revidert plan er det kun én avkjørsel, vesentlig lenger mot øst.	Svart ut av planfremmer. Uttalelsen er tatt tilfølge.
	<u>Landskap og estetikk</u> Området er del av et større landskapsrom som strekker seg over Askimveien. Det åpne landskapsrommet består av dyrket mark som er tydelig avgrenset av skogsareal og tettstedet Slitu.	Etter at planområdet er redusert, er avstanden til tettstedet mye større. Man unngår også det åpne landskapsrommet med den dyrka marka. Det er avsatt arealer til	Bredden på avsatte vegetasjonsskjermer mot jordbruksareal i vest er økt og det er tatt inn krav til etablering av tett, flersjiktet vegetasjon i disse. Det er

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	Ved å åpne for næringsbebyggelse i dette området, viskes de tydelige tettsteds grensene ut. Bebyggelsen bør trekkes lenger vekk fra boligene. Det bes om 3D-visualisering.	vegetasjonsskjerm mellom næringstomtene og dyrka mark mot vest. Det er utarbeidet 3D-visualisering.	uklart i hvilken grad disse vil dempe eksponeringen av bygninger og tiltak i den vestvendte skråningen i sørøstre del av planområdet. Uttalelsen er delvis tatt til følge.
	<u>Grønnstruktur</u> Planforslaget mangler gjennomgående grønnstruktur med forankring til skogområdet i nord. Dette for å sikre stier/tilrettelegge for nye stier, bekker/våtdrag, viltkorridorer, biologisk mangfold m.m. Det bør vurderes å gjenåpne bekken i GV6.	Planområdet er vesentlig redusert etter høring og offentlig ettersyn. Bekken i GV6 inngår ikke lenger i planområdet. For øvrig er det lagt inn grønnstruktur mot vest og nord, og det skal ikke ledes forurenset vann til erstatningsdammen.	Regulering av kommunal vei med fortau og langsgående trerekke fra FV 128 (Askimveien) til mulig påkoblingspunkt for TTC bedrer framkommeligheten mellom boligbebyggelsen på Slitu og Morenen kjøpesenter. Ellers vises det til svar fra planfremmer. Uttalelsen er tatt til følge.
	<u>Barn og unge</u> Stier i området må forventes brukt av barn, særlig som en snarveg til idrettsanlegget. Dette må sikres som en del av den overordnede grønnstrukturen. Å få sitt nærområde forandret fra kulturlandskap og natur til industriområde vil utgjøre en negativ konsekvens for alle mennesker, deriblant barn.	Idrettsanlegget er ikke lenger en del av planområdet. Planområdet er for øvrig avsatt til næring i overordnede planer. Det vil i liten grad være naturlig å legge til rette for barn og unges ferdsel og opphold i slike områder. Ettersom planområdet nå er vesentlig redusert, vil avstanden til nærområdet være vesentlig større enn i planen som lå ute til høring og offentlig ettersyn.	Mindre skogsområder som ligger tett på boligområder, men som i dag ikke er i bruk til rekreasjon og lek, kan ha en potensiell verdi som framtidig rekreasjonsareal. Ved omdisponering kan det være relevant å vurdere hvilken betydning skogen vil kunne ha for boligbebyggelsen i framtiden. Skogen i planområdet har kvaliteter i form at kupert og solrikt terreng, men ligger noe usentralt i forhold til boligbebyggelsen hvilket reduserer potensielle framtidig verdi. Kommunens overordnede planer angir at området skal utvikles for næring. Uttalelsen tas derfor ikke til følge.
	<u>Kulturmiljø</u> Planforslaget vil ha stor innvirkning på kulturmiljøet	Planområdet er nå redusert i en slik grad at planområdet er i god avstand	Problemstillingen er ikke lengre

	Sammendrag av uttalelser	Forslagstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
	ved gårdstunet inkl. SEFRAK-registrert bygning, og det vil fordre avbøtende tiltak, fortrinnsvis i form av større vegetasjonsskjermer.	fra gårdstunet.	relevant. Uttalelsen tas ikke til følge.
	<u>Dyrket mark</u> Kommunen oppfordres på det sterkeste til å revurdere nedbygging av dyrket mark i en slik skala.	Det aller vesentligste av den dyrka marka er tatt ut av planområdet etter høring og offentlig ettersyn.	Ingen ytterligere kommentar. Uttalelsen er tatt til følge.
	<u>Forhold knyttet til gbnr. 13/17, 13/24 og 13/73.</u> I planforslaget er det lagt opp til en ny, felles adkomstveg til eiendommene. Dette er ikke en akseptabel løsning. Det kommer i konflikt med VA-anlegg, hekk og hage. Det forutsettes støydempende tiltak, og at utbygger følger de forskriftsmessige kravene.	Det omtalte området inngår ikke lenger i planområdet. Det gjelder også den omtalte adkomsten. I og med at planområdet, og dermed utbyggingspotensialet, er vesentlig redusert, er forutsetningene for støy endret. Det ser ikke lenger ut til at det vil være behov for støyskjerm langs Askimveien, og uansett ikke behov for skjerming før ÅDT på den interne vegen overskrider 3000 ÅDT. Dette er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.	Svart ut av planfremmer. Deler av uttalelsen er ikke lengre relevant. Uttalelsen tas ikke til følge.
	<u>Hensyn til naboer</u> Generelt oppfordres det til å hensynta de eksisterende boligeiendommene ved å planlegge med robuste, grønne buffersoner og en trafikal infrastruktur som ikke berører naboene negativt. Slitu skal være et godt sted å leve.	Boligene inngår ikke lenger i planområdet, og blir ikke berørt av trafikal infrastruktur. Det er lagt inn Vegetasjonsskjermer mot naboene.	Bredden på vegetasjonsskjermene er økt til 10 meter, og det er tatt inn krav til etablering av tett, flersjiktet vegetasjon og avkjørsel i forbindelse med boliger er tatt ut. Uttalelsen anses tatt til følge.