



PLANINITIATIV

Utarbeidet av: Multiconsult

Utarbeidet: 20.05.2026

Sist revidert: 05.06.2026

Reguleringsplan for Susebakkeåsen

Forslagstiller

Navn/firma:	Indre Østfold Eiendom AS	Org.nr.: 927 177 773
Kontaktperson:	Odd Edvard Lund	
Adresse:	Rådhusgata 15B, 1830 Askim	
E-post:	oel@ioeiendom.no	
Telefon:	+47 930 83 909	

Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	Multiconsult Norge AS	Org.nr.: 918 836 519
Kontaktperson:	Kine Marie Bangsund	
Adresse:	Postboks 1424, 1602 Fredrikstad	
E-post:	kimb@multiconsult.no	
Telefon:	97685513	

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

a) formål med planen	Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende adkomst, teknisk infrastruktur, parkering og uteområder/lek. Det er tenkt en sammensetning med både frittliggende og kjedete eneboliger/rekkehus.
----------------------	--



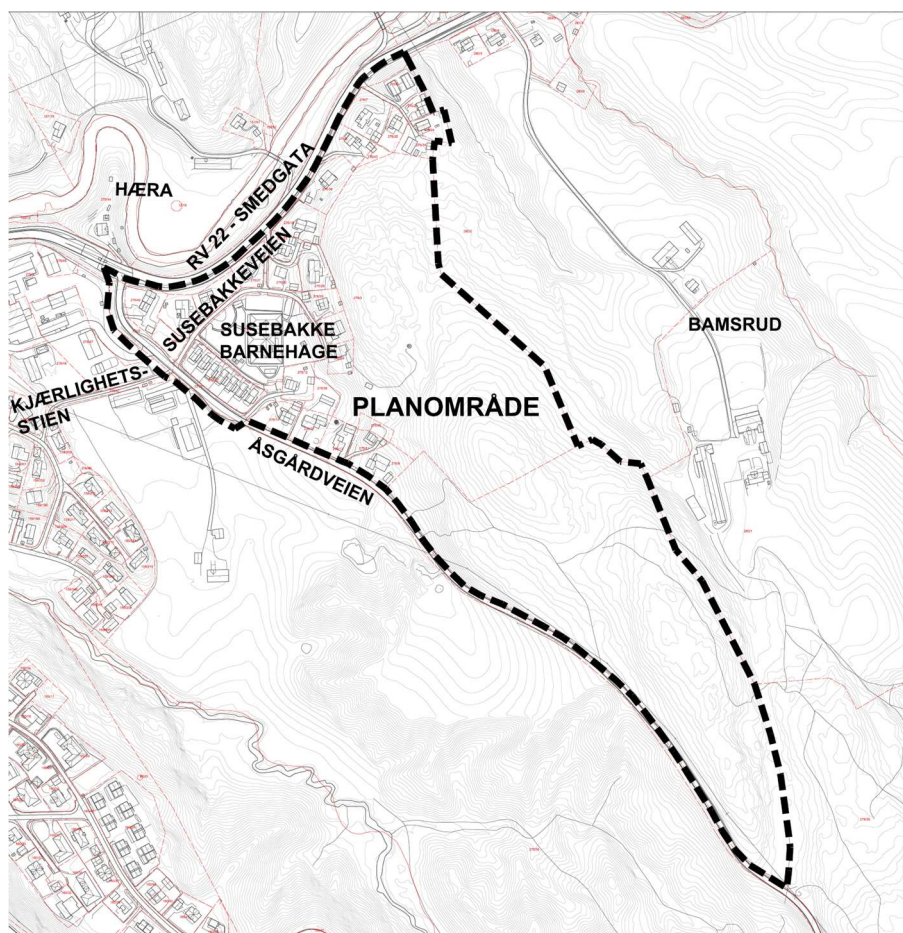
- b) planområdet
og om
planarbeidet
vil få
virkninger
utenfor
planområdet

Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger på Susebakkeåsen, om lag 1,8 km øst for Mysen sentrum.

Foreslått avgrensning av planområdet avgrenses mot rv. 22/Smedgata i nord, eksisterende boligbebyggelse i vest og følger Åsgårdveien mot sørvest og sør. Mot øst følger planområdet eiendomsgrenser og avgrensning i kommuneplanens arealdel.

Planområdet er totalt ca. 180 daa og omfatter hovedsakelig deler av gnr. 276, bnr. 3 og gnr. 276, bnr. 39. I tillegg inngår gang- og sykkelvei langs rv. 22, deler av Åsgårdveien, nærliggende boligeiendommer og barnehage, for å sikre helhetlige løsninger for adkomst og ferdsel.



Figur 1: Illustrasjonen viser foreslått planområde for Susebakkeåsen

Eksisterende situasjon og områdets karakter

Planområdet utenom bebyggelsen i nordvest er i dag i all hovedsak ubebygget og består hovedsakelig av skogsområder med ulike karakterer. Terrenget er kupert og skrånende, med et markert høydedrag sentralt i området. Vegetasjonen består av både yngre skog og partier med eldre skog.

Området har en tydelig grønn karakter og fungerer som en overgang mellom eksisterende boligområder og større sammenhengende natur- og friluftsområder.



Figur 2: Illustrasjonen viser eksisterende situasjon

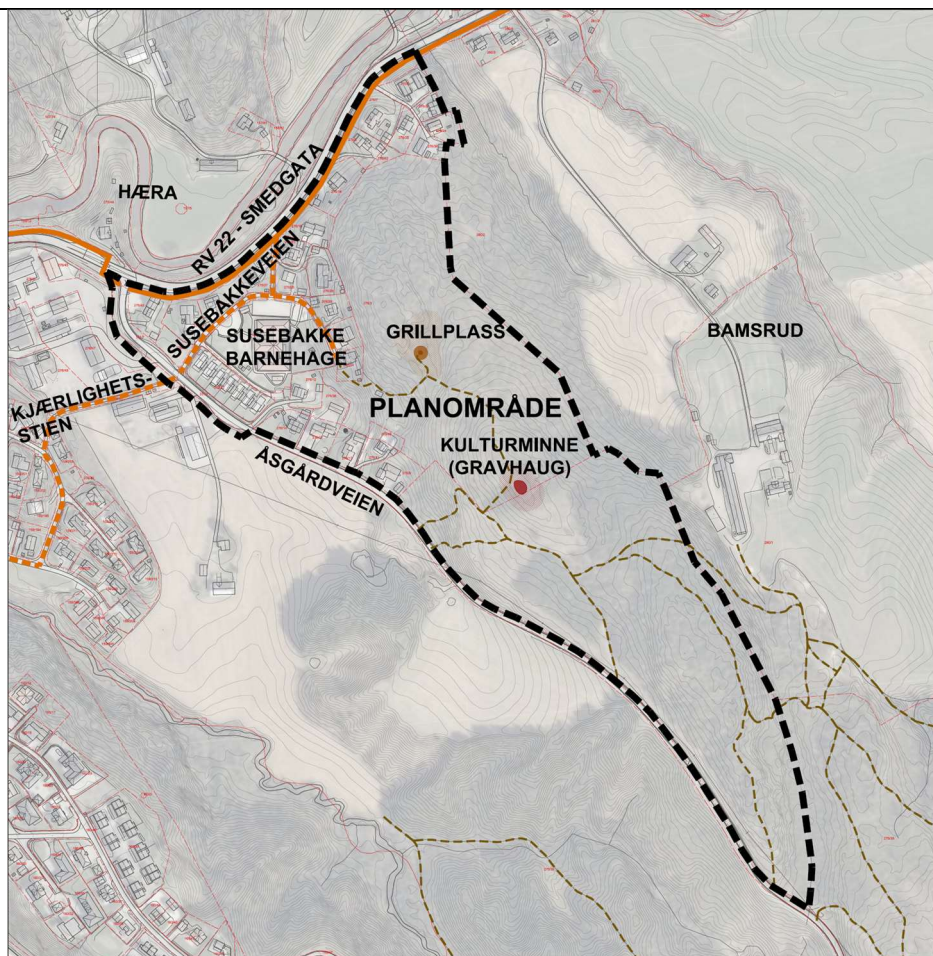
Ferdse, forbindelser og grønnstruktur

Store deler av planområdet inngår i friluftsområdet Trømborgfjella, klassifisert med svært høy verdi. Eksisterende turveier ligger hovedsakelig sørøst i området og forutsettes videreført eller erstattet med nye grønne forbindelser. Området har potensial for å etablere en sammenhengende grønnstruktur med gangforbindelser til omkringliggende boligområder og gang- og sykkelveinettet.

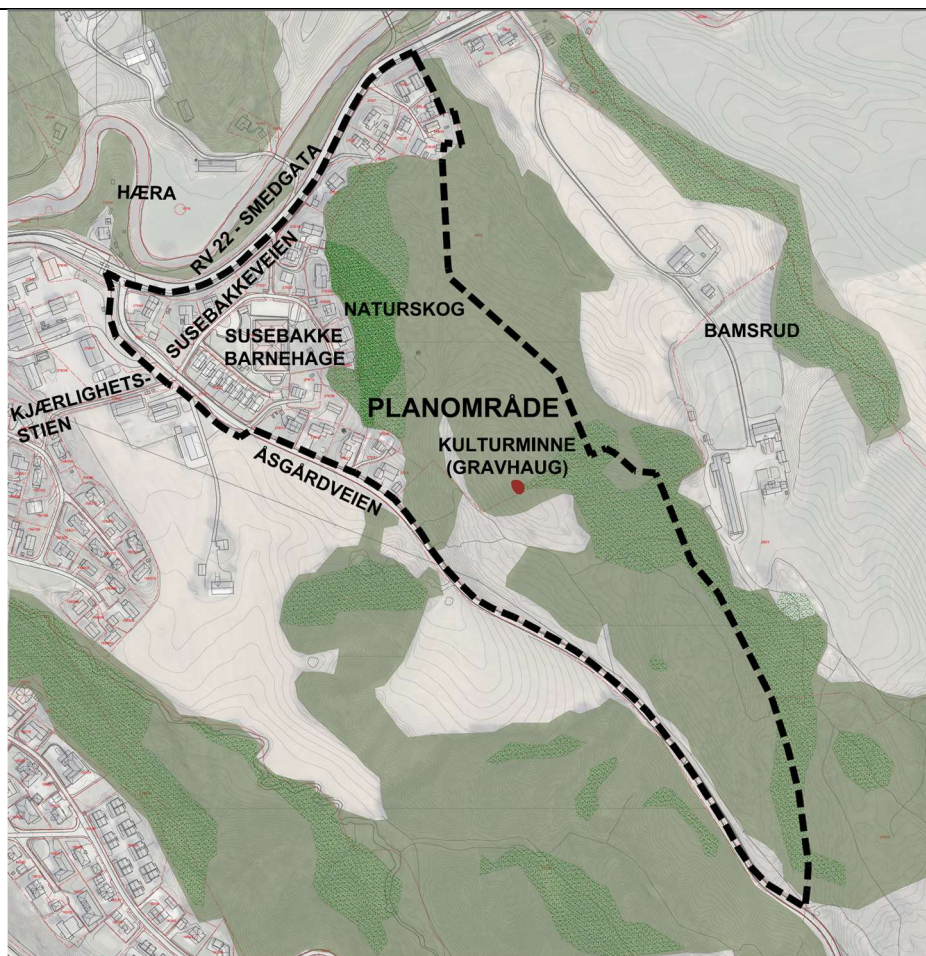
Langs rv. 22/Smedgata er det etablert gang- og sykkelvei med bussholdeplasser og fotgjengerfelt. Innenfor skogsområdet i planområdet finnes det ikke formelt opparbeidede ferdselsårer, men området benyttes i dag til uformell ferdsel og rekreasjon.

I planområdet er det store, sammenhengende skogarealer som i hovedsak består av ordinær produksjonsskog. Det er per i dag ikke gjennomført registrering av forekomster av viktige arter eller naturtyper innenfor området. I den nordvestlige delen av eiendommen er det likevel registrert et område med naturskog, definert som skog som ikke har vært hogd siden før 1940. Dette området vurderes å ha et potensial for forekomst av arter og naturtyper med særskilt verdi, og vil derfor inngå som et viktig tema i den videre planprosessen og i vurderingen av eventuelle konsekvenser for naturmangfold.

Innenfor planområdet er det registrert et kulturminne, en automatisk fredet gravrøys fra jernalder, som må tas hensyn til i videre planlegging.



Figur 3: Illustrasjonen viser eksisterende gang- sykkelforbindelser (orange linjer) og stier (brune, stiplede linjer)



Figur 4: Illustrasjonen viser eksisterende grønnstrukturer (mørkegrønne felt), naturskog (grønn skravur) og kulturminne (gravrøys)

Områdets egnethet og begrensninger

Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanen og vurderes som egnet for boligbebyggelse, forutsatt terrengtilpasset utforming og ivaretagelse av viktige natur-, kultur- og friluftsverdier. Grunnforholdene vurderes som stabile, og området er ikke kjent å være flom-, ras- eller støyutsatt.

Viktige hensyn i planarbeidet er:

- automatisk fredet kulturminne med nødvendig hensynssone
- friluftsområder og eksisterende bruk
- naturskog i deler av området
- bratte terrengpartier som bør bevares som grønne buffersoner
- høyspent luftstrek langs Åsgårdveien
- avklaring av VA-kapasitet og lokal overvannshåndtering

Virkninger utenfor planområdet

Planarbeidet vurderes å få begrensede og i hovedsak lokale virkninger. Eksisterende veinett vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet, men utbygging vil medføre noe økt trafikk på Åsgårdveien og mot rv. 22/Smedgata. Det kan bli aktuelt med mindre trafiksikkerhetstiltak i planområdet.

Utviklingen kan påvirke bruk av tilgrensende friluftsområder gjennom økt tilgjengelighet og bruk, noe som vurderes som håndterbart og delvis positivt, dersom grønne forbindelser og allmenn tilgjengelighet sikres. Det forventes ikke vesentlige negative virkninger utenfor planområdet.

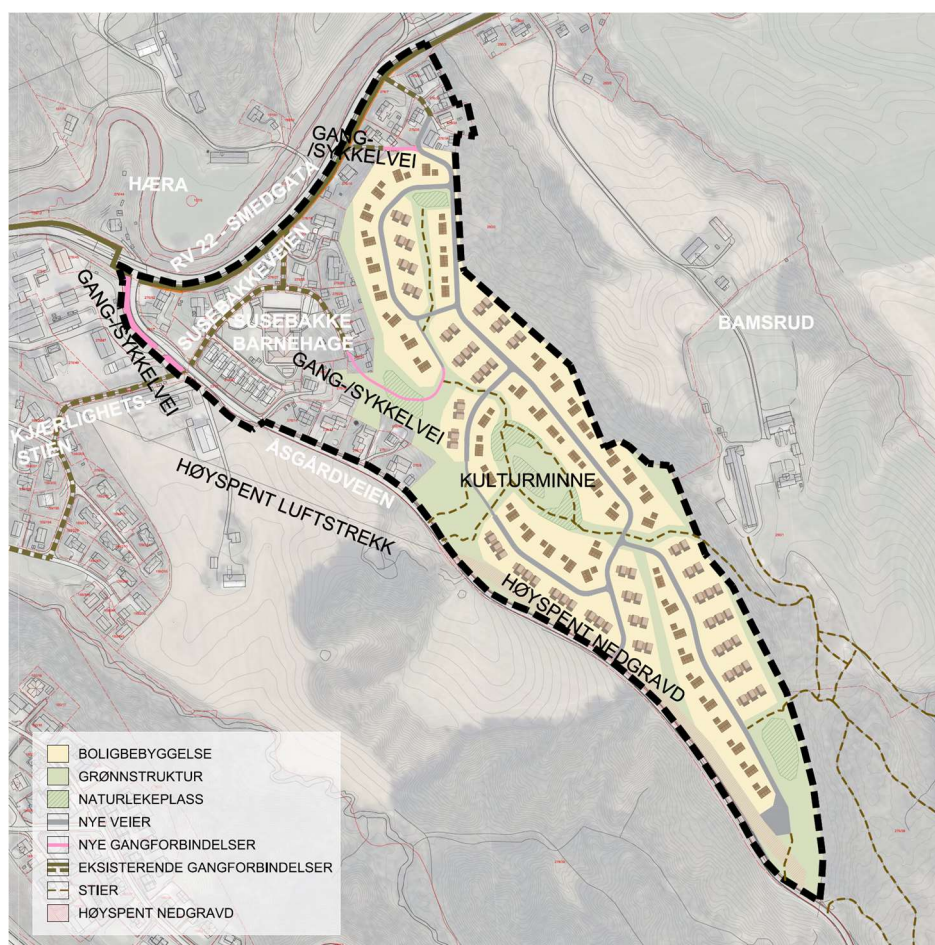


c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planinitiativet legger til rette for en helhetlig og tilpasset boligstruktur, med hovedvekt på frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det ønskes etablert inntil 130-140 boenheter. Foreløpig illustrasjonsplan (figur 5) viser 110 boenheter fordelt på eneboliger og rekkehus. Endelig valg av boligtyper, tetthet og utforming avklares gjennom reguleringsplanarbeidet.

Bebyggelsen foreslås plassert på de mest egnede og tilgjengelige delene av området, med tilpasning til eksisterende terreng, landskap og omkringliggende bebyggelse. Bratte partier og områder med registrerte natur- og kulturverdier foreslås i hovedsak avsatt til grønnstruktur og felles utearealer. Plangrepet vil i videre planarbeid bearbeides og hensynta registrerte verdier.

Det automatisk fredede kulturminnet (gravrøys) skal bevares, og hensynssoner og tilpasninger vil bli avklart i dialog med kulturminnemyndighetene.



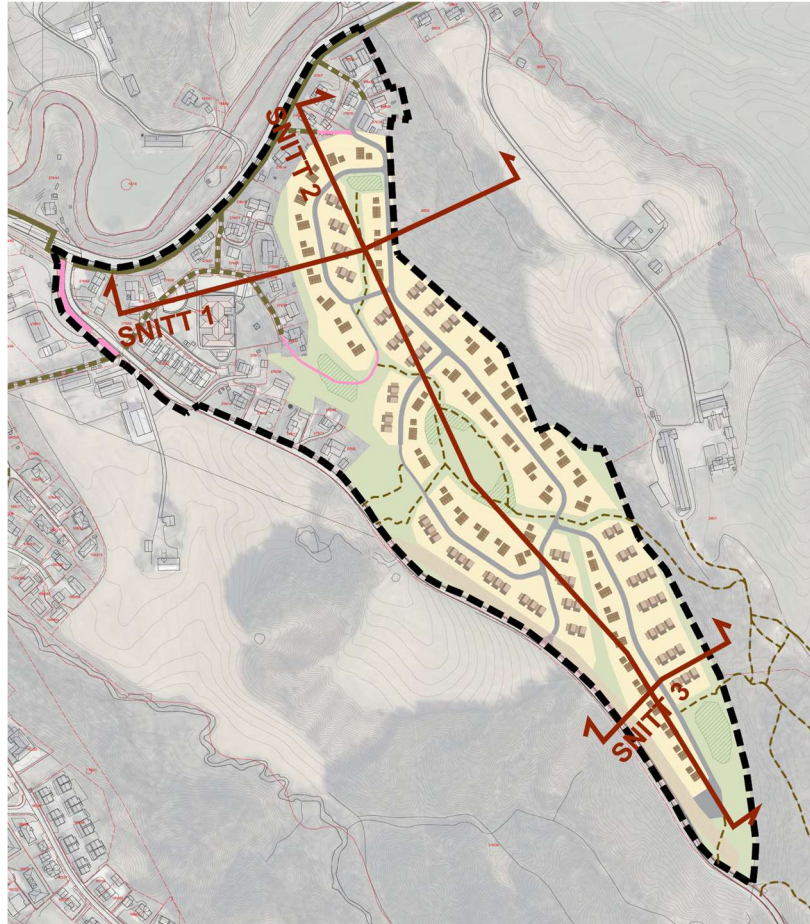
Figur 5: Illustrasjonen viser et forslag på en planlagt bebyggelse med vei- og gangforbindelser, samt grønnstrukturer innenfor planområdet

Planområdet skal inneholde felles uteoppholds- og lekearealer av god kvalitet. Det vil i planarbeidet også bli arbeidet med å foreslå egnede utearealer for Susebakke barnehage, enten gjennom videreføring, tilpasning eller etablering av nye arealer i tilknytning til grønnstrukturen.

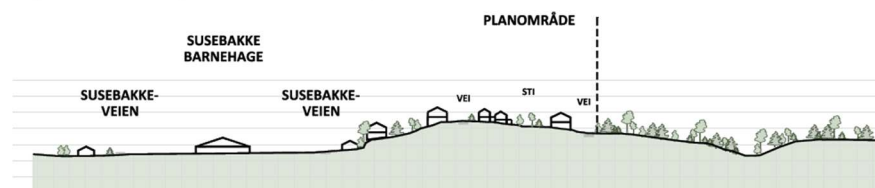
Boligbebyggelsen skal gi gode bokvaliteter, med varierte boligstørrelser, hensiktsmessig orientering og gode sol og dagslysforhold. Utforming, byggehøyder og avstander skal avklares i reguleringsplanen, med sikte på å

sikre gode forhold for både private og felles utearealer, og en god tilpasning til området som helhet.

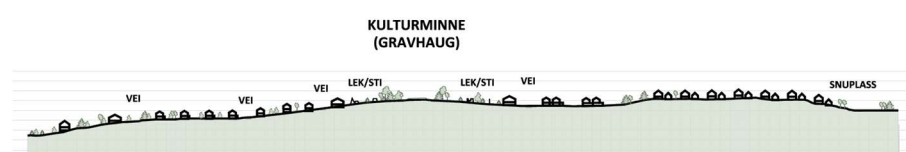
Hovedadkomst til planområdet foreslås fra Åsgårdveien, med intern adkomstvei som betjener boligene. Intern veistruktur skal utformes med vekt på trafiksikkerhet, lav hastighet og gode løsninger for gående og syklende. Det legges til rette for interne gangforbindelser og sammenkobling mot gang- og sykkelvei langs rv. 22/Smedgata.



Figur 6: Illustrasjonen viser snittlinjer for snitt 1-3.

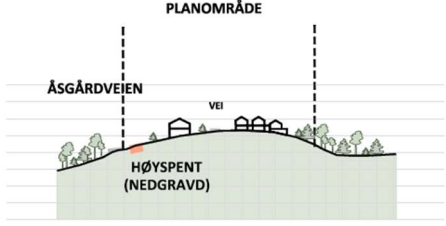


Figur 7: Snitt 1 viser landskapssnitt gjennom eksisterende boligområde og planlagt bebyggelse i nord, sett mot nord



Figur 8: Snitt 2 viser landskapssnitt gjennom planområdet fra nord til sør, sett mot øst



	PLANOMRÅDE  Figur 9: Snitt 3 viser landskapssnitt gjennom planområdet i sør, sett mot nord
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Det planlegges for etablering av boligbebyggelse med et moderat og terrengtilpasset utbyggingsvolum. Bebyggelsen planlegges i hovedsak oppført med inntil tre etasjer, hvor majoriteten av boligene er foreslått som toetasjes bygg. Tre etasjer kan vurderes der terrengforholdene ligger til rette for etablering av underetasje mot terreng uten at dette medfører økt visuell eller fysisk belastning. Dette gir en god tilpasning til eksisterende boligområder i nord og vest. Den foreslåtte bebyggelsesstrukturen er utformet med vekt på god tilpasning til områdets topografi, landskapskarakter og eksisterende bebyggelse, slik at tiltaket fremstår som en naturlig videreføring. Endelig utbyggingsvolum og byggehøyder vil bli nærmere avklart gjennom reguleringsplanarbeidet. Endelig utnyttelsesgrad, boligantall og bruksareal vil bli fastlagt som del av reguleringsplanprosessen.



e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Det ønskes en helhetlig utvikling med vekt på god funksjonell og miljømessig kvalitet, både innenfor planområdet og i tilknytning til omkringliggende gater, veier og friområder. Det vil bli aktuelt med oppgradering og supplering av offentlig infrastruktur, herunder interne adkomstveger, gangforbindelser og tekniske anlegg. Løsninger for gående og syklende skal prioriteres, og det ønskes etablert en gang- og sykkelvei fra planområdet og langs den nordvestre delen av Åsgårdveien, for å styrke trafiksikkerheten og sikre trygge, sammenhengende forbindelser til eksisterende gang og sykkelveinett langs rv. 22/Smedgata. Tiltaket vurderes å bidra til reduserte konflikter mellom gående, syklende og biltrafikk, særlig for barn og unge. Overvann forutsettes håndtert gjennom lokale, blå-grønne løsninger som inngår som del av grønnstrukturen og bidrar til kvalitet i uterommene. Planleggingen skal legge til rette for sammenhengende grønnstruktur og ivareta viktige verdier i området. Det automatisk fredede kulturminnet skal bevares og inngå som del av grønnstrukturen, og det skal arbeides videre med å ivareta og foreslå egnede utearealer for Susebakke barnehage, samt hensyn til øvrige friluftsinnteresser og eksisterende bruk. Det vil settes av tilstrekkelige arealer til felles uteoppholdsarealer, inkludert: • felles uteoppholdsarealer (FUA/MFUA/SFUA) • nærlekeplass(er) lokalisert sentralt i boligområdet • eventuelle kvartalslekeplasser med god tilgjengelighet og solforhold Plassering og dimensjonering av uteoppholds- og lekearealer vil skje i tråd med kommunale krav og veiledende normer, og i sammenheng med grønnstrukturen i området. Sol- og skyggeforhold er vurdert på et overordnet nivå. Lav byggehøyde (inntil tre etasjer), moderat utnyttelse og tilpasning til terrenget vurderes å gi gode sol- og dagslysforhold, både for boligene og for felles utearealer. Endelige sol- og skyggeforhold vil bli nærmere dokumentert gjennom illustrasjoner og eventuelle analyser i reguleringsplanarbeidet.
--	--

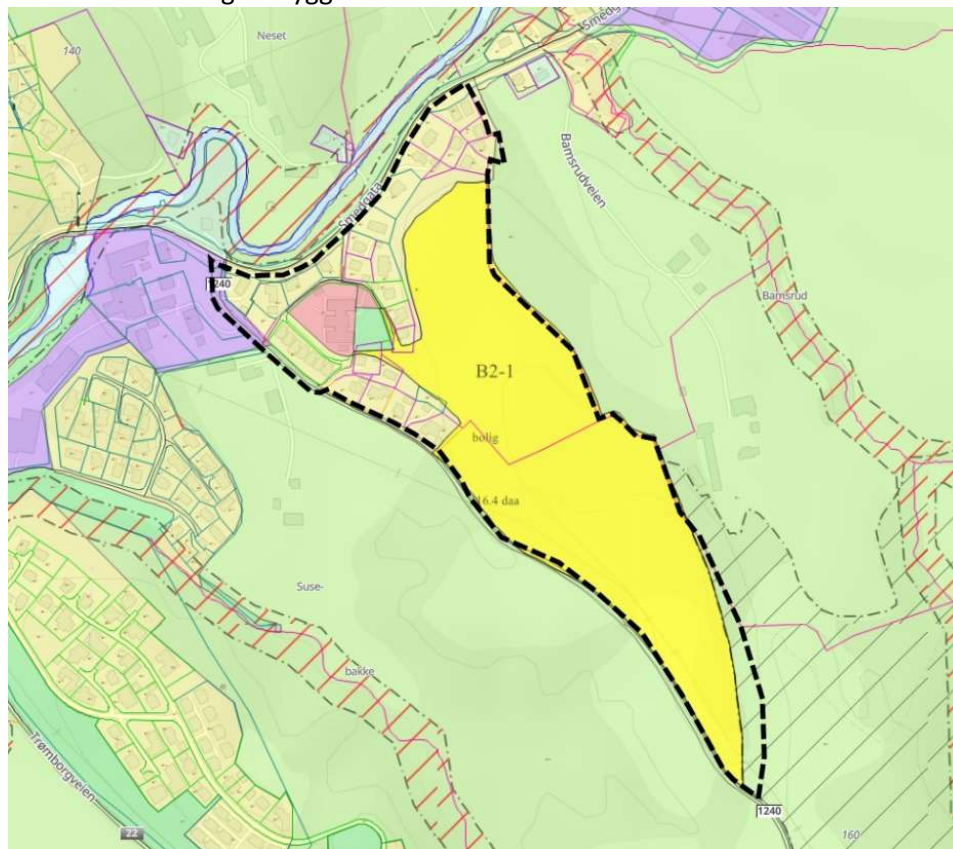


f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Planinitiativet legger til rette for en utbygging som i størst mulig grad tilpasses eksisterende landskap, terrengforhold og omkringliggende bebyggelsesstruktur. Bebyggelsens plassering og volum er planlagt med utgangspunkt i områdets topografi, der utbygging primært foreslås lokalisert til de mest egnede og minst bratte arealene. Terrengformene skal i hovedsak følges, og inngrep i landskapet begrenses gjennom terrengtilpassede løsninger og bevisst plassering av bygningsvolumer. Høydedrag, brattere partier og områder med identifiserte landskaps- og naturkvaliteter foreslås i hovedsak avsatt til grønnstruktur. Dette bidrar til å bevare områdets overordnede landskapskarakter og sikre visuelle sammenhenger på tvers av planområdet. Grønnstrukturen skal samtidig fungere som et styrende element i den videre planleggingen, både for å ivareta økologiske funksjoner og for å sikre gode overganger mellom bebygde og ubebygde arealer. Bevaring av eksisterende vegetasjon, etablering av grønne buffersoner og sammenhengende grønnstruktur skal bidra til en myk og naturlig overgang mellom ny bebyggelse og omkringliggende områder.
--	--

- g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Forhold til gjeldende kommuneplan

Ny kommuneplans arealdel for Indre Østfold kommune 2024-2035 ble vedtatt 6. februar 2024 i sak KS-009/24. Området er i ny plan videreført fra forrige KPA med benevnelse B2-1. Planområdet omfatter også deler av formål avsatt til nåværende næringsbebyggelse.



Figur 8: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Svart, stiplet strek viser forslag til planavgrensning. Kilde: Arealplan.no.

Det er ikke gitt noen konkrete bestemmelser for dette området, annet enn de generelle bestemmelsene i punkt 4 i kommuneplanen.

Utsnitt fra kommuneplanens bestemmelser for B2-1 (punkt 4.8

Rekkefølgekrav):

- g) Utbyggingsområder:

Boligområder avsatt som **Framtidig** i kommuneplanen, der det ikke foreligger en vedtatt reguleringsplan, kan utvikles i den rekkefølge og med de boligtyper som vist i tabellen under:

Felt	Navn	Tillatte boligtyper	Antall daa	Antall boenheter veil.	Rekkefølgebestemmelser - antall boenheter			
					2023 - 2026	2027-2030	2031-2034	Etter 2034
B2-1	Susebakke	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	116	175	0	50	50	75

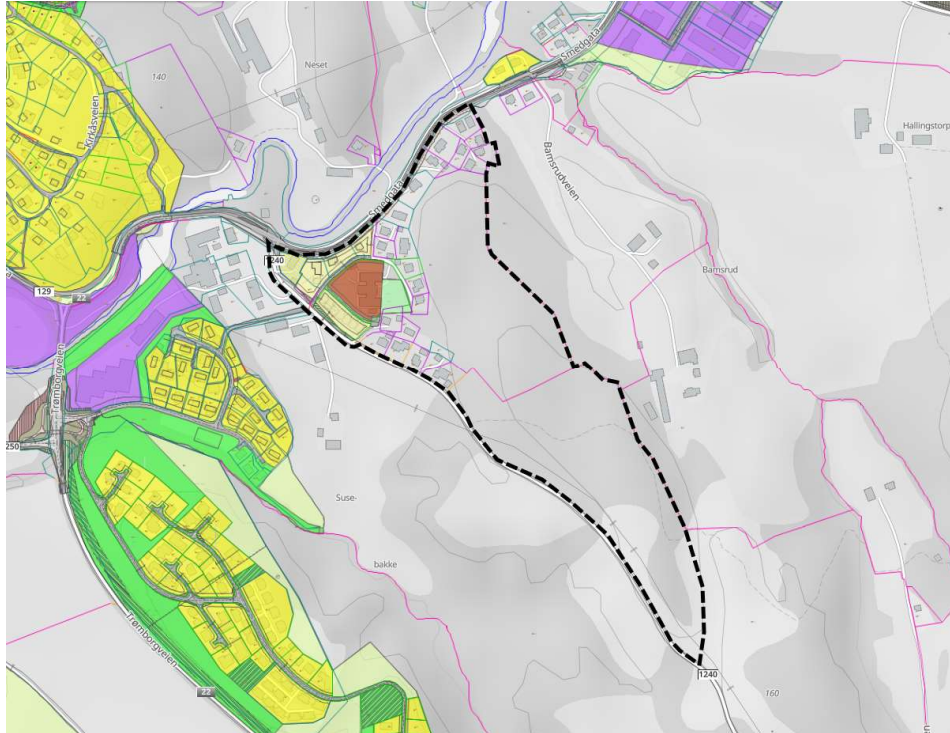
Området grenser mot sørøst til hensynssone for friluftsliv (H530). Nord for området, på motsatt side av riksvei 22, ligger en hensynssone for flom (H320).

Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeid

Eiendommen er uregulert. Nordvestre del av planområdet berører en eldre reguleringsplan for Susebakke barnehage, PlanID 3118_012520050002, vedtatt 24.02.2005.

Planområdet inkluderer også deler av eldre reguleringsplan for Rv. 123 gang- og sykkelveg Susebakke – Ramstad, PlanID 3118_012520020003, vedtatt 21.03.2002.

Hensikten med å inkludere gjeldende reguleringsplaner i planområdet er for å kunne ta stilling til eventuell stenging av avkjørsler langs 2v. 22. Det planlegges ikke å gjøre endringer av reguleringsplan for Susebakke barnehage.



Figur 9: Utsnitt av gjeldende planer. Svart, stiplet strek viser forslag til planavgrensning.
Kilde: Arealplan.no.

Fylkesplan og statlige planretningslinjer

Planområdet ligger innenfor langsiktig grense for fremtidig tettbebyggelse i Fylkesplan for Østfold.

Aktuelle planretningslinjer er:

- rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- statlige planretningslinjer for klima og energi
- retningslinje for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1442 og T-1520)



h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Foreløpig vurdering tilsier at friluftsliv, naturmangfold og kulturminner vil bli viktige problemstillinger å belyse i planarbeidet. <i>Friluftsliv</i> Hensynet til det kartlagt friluftsområdet Trømborgfjella med etablert turveinett i planområdet avklares med planmyndigheten. <i>Naturmangfold</i> Kartlegging av området for eventuelle naturverdier med spesielt fokus på antatt naturskog. <i>Kulturminner</i> Utnyttelse av området nærmest registrert gravrøys avklares med kulturminnemyndighet. <i>Trafikksikkerhet og adkomst</i> Tilstøtende trafikksystem vurderes å ha tilstrekkelig standard til å håndtere aktuell trafikkøkning. Hensynet til ny adkomst med terrengtilpassing/stigning gjennom krysset vil vurderes. Ny adkomst ønskes løst direkte fra fylkesvei Åsgårdveien i sørlig del av prosjektet for å oppnå tilfredsstillende stigningsforhold og redusert terrenginngrep, samt sikre trafikksikkerhet. <i>Infrastruktur</i> Kapasitet i eksisterende VA-anlegg og mulig brannvannsdekning vil undersøkes med kommunens VA-avdeling og lokalt brannvesen. <i>Susebakke barnehage</i> Hensynet til Susebakke barnehage og deres bruk av området søkes ivaretatt og løst tidlig i planprosessen. Av andre aktuelle temaer nevnes følgende: • Trafikk • Naturressurser • Risiko og sårbarhet • Massehåndtering
--	--



i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Området består i stor grad av grunne løsmasser og bart fjell. Området vurderes ikke å være spesielt utsatt for ras eller skred. Området er ikke flomutsatt. Området er vist som bart fjell eller områder med grunne løsmasser i NGUs løsmassekart. Området vurderes å ha god områdestabilitet og god byggegrunn. Åsgårdveien og foreslått veiadkomst til denne ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Det er imidlertid ikke påvist kvikkleiresoner i området. Det er ikke registrert andre vesentlige faremomenter i planområdet, med unntak av høyspentlinjen. Denne vil bli hensyntatt i planarbeidet. I forbindelse med planprosessen vil det bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne skal kartlegge og ivareta nødvendig hensyn til fare for ulykker og uønskede konsekvenser som følge av planarbeidet. Dersom det avdekkes risiko/sårbarhet, vil plangrep eller bestemmelser sikres i planen for å fjerne eller redusere risiko for uønskede hendelser. Behov for ekstraordinær kartlegging kan være nødvendig, og aktuelle utredningstema vil avklares nærmere i planarbeidet. Utvikling og økt aktivitet vil generere en viss trafikkøkning i veisystemet frem til planlagte byggeområder. Hensynet til trafiksikkerhet og trafikkavvikling vil vurderes som en del av planarbeidet og beskrives i det endelige planforslaget.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Varsel om oppstart sendes som et minimum til Statsforvalteren, Statens vegvesen, Norges vassdrag- og energidirektorat, Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap og Østfold fylkeskommune. Berørte naboer og kommunale etater varsles om igangsetting av planarbeidet. Endelig varslingsliste vil avklares i samråd med Indre Østfold kommune.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Det tas sikte på å gjennomføre medvirkningsprosessene iht. Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Behov for eventuell ekstraordinær medvirkning med f.eks. naboer eller sektormyndigheter vil vurderes underveis i planprosessen i samråd med planmyndigheten. Naboer, sektormyndigheter og andre berørte vil få tilsendt varslingsdokumenter ved varsel om oppstart. Det vil også kunngjøres oppstart i lokalavisen og på kommunens hjemmeside. Senere vil et komplett planforslag legges ut på høring/offentlig ettersyn, med en frist til å gi merknad på minimum 6 uker. Dersom det ikke foreligger innsigelser fra innsigelsesmyndighetene, vil planen legges frem for sluttbehandling i kommunestyret etter høringen.



l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivare tatt	Konklusjon: Tiltaket vurderes å falle inn under vedlegg II punkt 10 b (utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder). Det er derfor vurdert etter § 10 hvorvidt tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Etter en samlet vurdering konkluderes det med at tiltaket utløser krav om konsekvensutredning. Planarbeidet utløser ikke krav til planprogram og konsekvensutredning etter § 6 i forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket er i samsvar med nylig vedtatt arealdel. Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning etter § 7 i forskrift om konsekvensutredninger. Det er ikke krav om planprogram for planarbeidet. I tråd med forskrift om konsekvensutredninger vil det derfor, ved varsling av planoppstart, samtidig varsles oppstart av konsekvensutredning. I varselet vil relevante utredningstemaer bli identifisert og kort redegjort for, basert på vurderingen etter forskriften § 10. Endelig avgrensning av utredningstemaer fastsettes i dialog med planmyndigheten.
--	---