

Til naboer, berørte parter  
og offentlig høringsinstanser

Deres ref: | Vår ref: 10273218-01  
Dokumentkode: 10273218-01-PLAN-BREV-001  
Tilgjengelighet: Åpen

Fredrikstad, 4. september 2026

## **PlanID 311820260004 - Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og forhandling om utbyggingsavtale for Susebakkeåsen boligområde - gbnr 276/3 og 276/39 m.fl**

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8 varsles med dette oppstart av planarbeid med detaljreguleringsplan for Susebakkeåsen boligområde, gbnr. 276/3 og 276/39 m.fl. i Indre Østfold kommune. PlanID er 311820260004.

Forslagsstiller er Indre Østfold Eiendom AS og plankonsulenten er Multiconsult Norge AS.

Det varsles med dette også oppstart av forhandling av utbyggingsavtale jf. Plan- og bygningsloven § 17-4.

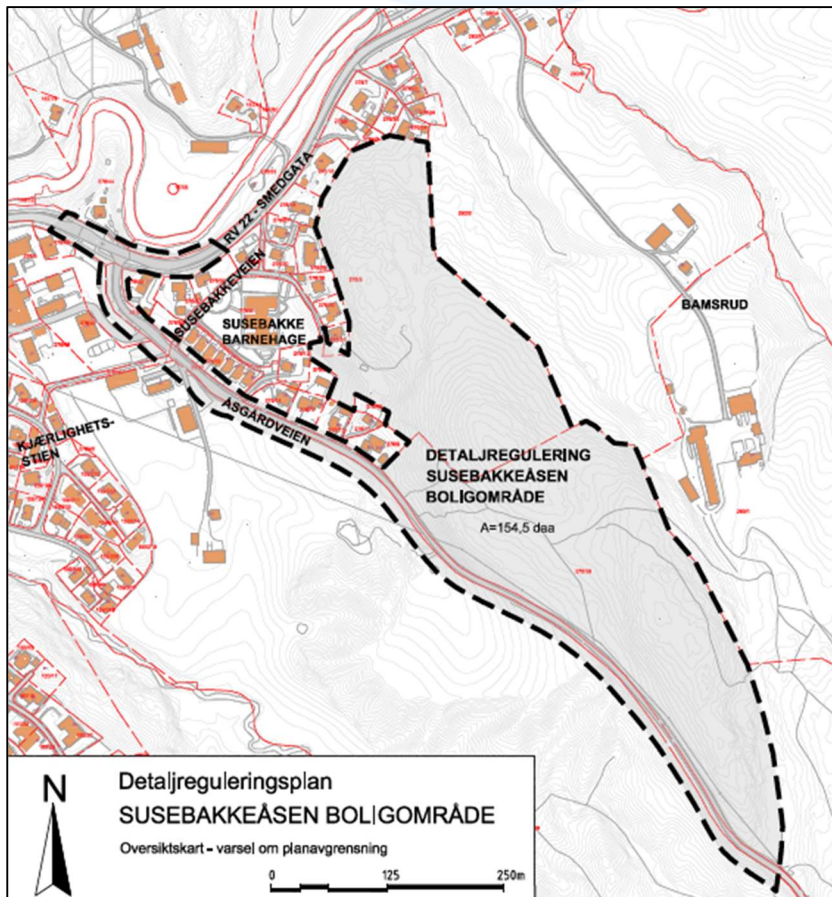
### **Hensikten med planforslaget**

Hensikten med planforslaget 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.

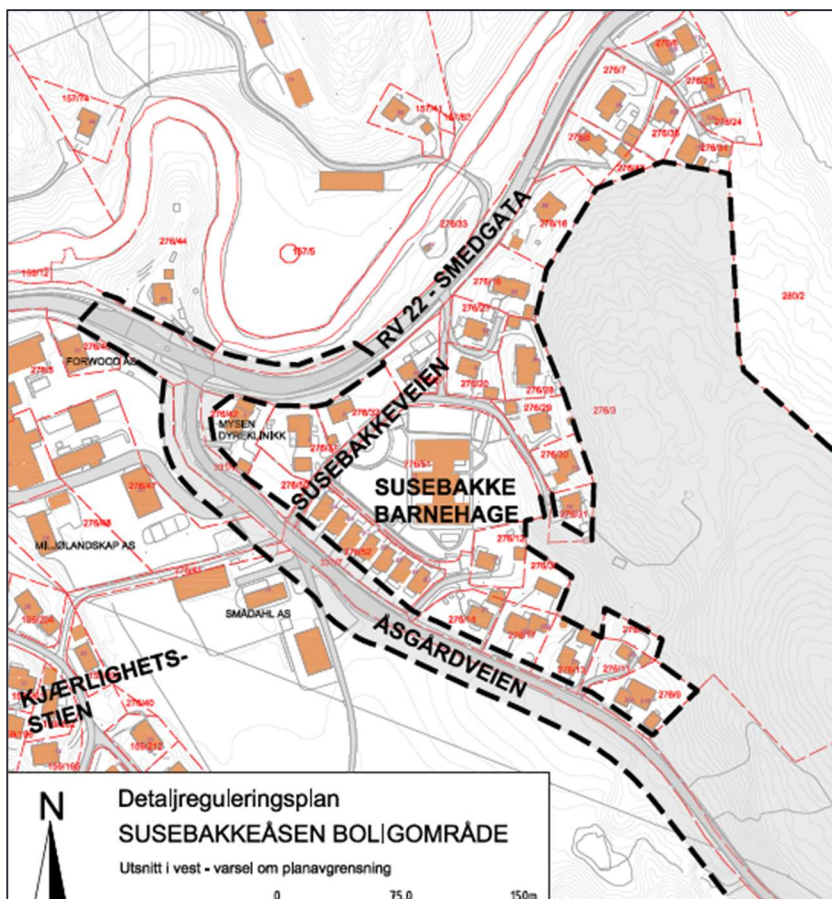
Planområdet ligger på Susebakkeåsen, om lag 1,8 km øst for Mysen sentrum. Foreslått avgrensning av planområdet avgrenses mot eksisterende boligbebyggelse i nord og vest og tar med seg deler av Åsgårdveien mot sørvest og sør. Mot øst følger planområdet eiendomsgrenser og avgrensning i kommuneplanens arealdel med en liten utvidelse helt sør. I tillegg inngår Åsgårdveien og krysset ved Rv. 22 med bussholdeplasser for å sikre helhetlige løsninger for adkomst og ferdsel.

Planområdet er totalt ca. 155 daa og omfatter hovedsakelig deler av gbnr. 276/3 og gbnr. 276/39. Endelig planavgrensning vil fastsettes i det videre planarbeidet.

PLANID 311820260004 - VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLAN SUSEBAKKEÅSEN  
BOLIGOMRÅDE - GBNR. 276/3 OG 276/39 M.FL.



Figur 1: Varslet plangrense (se vedlegg 4 for større versjon).



Figur 2: Utsnitt av vestre del av varslet planområde.

Planområdet er ubebygget og består hovedsakelig av skogsområder med ulike karakterer. Terrengene er kupert og skrånende, med et markert høydedrag sentralt i området. Vegetasjonen består av både yngre skog og partier med eldre skog. I den nordvestlige delen av eiendommen er det 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. Det ligger et automatisk fredet kulturminne sentralt i området.

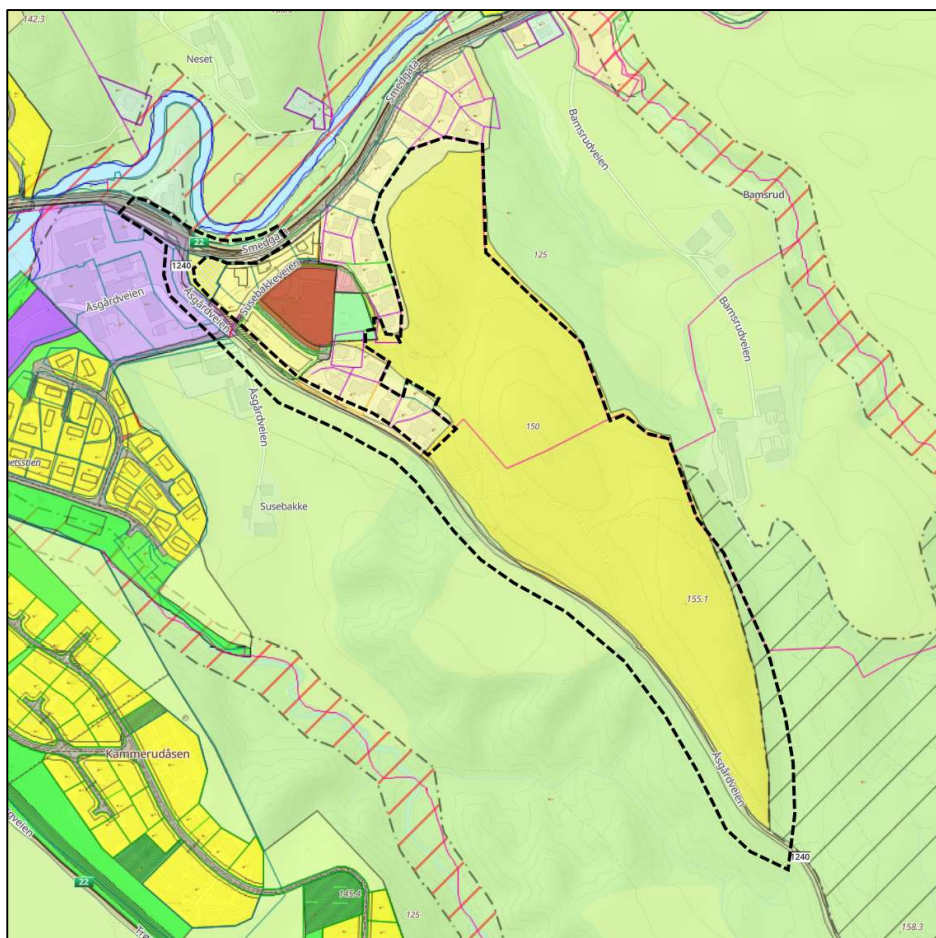
Det er aktuelt å regulere formål som boligformål, grønnsstruktur, veier, gang- og sykkelvei og annen teknisk infrastruktur.

## Gjeldende planer

Planområdet er i kommuneplans arealdel for Indre Østfold kommune 2024-2035 avsatt til nåværende og fremtidig boligbebyggelse med benevnelse B2-1. Planavgrensningen inkluderer også et mindre areal på gnr./bnr. 276/39 sør i planområdet. Arealen er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR). Dette arealet er tatt med på grunn av at det er en mer naturlig avgrensning av området.

Deler av planområdet nord for rv. 22 ligger innenfor faresone for flom (H320). I den sørlige delen av planområdet omfattes arealer av hensynssone for friluftsliv (H530\_2-8), som gjelder friluftsområdet Fjella.

Det varsles arealer utenfor det som er avsatt til boligformål i kommuneplanen (se figur 3). Etter avklaring med kommunen kan plan grensen vurderes nærmere i det videre planarbeidet.



Figur 3: Kommuneplanens arealdel, planområdet er markert med svart, stiptet strek.

Hoveddel av planområdet er uregulert.

Det varsles med dette også oppheving av deler av gjeldende reguleringsplaner. Det gjelder arealer som ligger innenfor planområdet i følgende planer:

- Rv. 123 gang- og sykkelveg Susebakke- Ramstad, PlanID 012520020003, vedtatt 21.03.2002
- Susebakke barnehage, planID 012520050002, vedtatt 24.02.2005
- Østre Skogteig, PlanID 012519800001, vedtatt 27.11.1980

Arealene som er inkludert ved rv. 22 er regulert av detaljreguleringsplan Rv. 123 gang- og sykkelveg Susebakke- Ramstad. Endring vil omfatte ny gang- og sykkelvei som skal kobles til eksisterende løsning i kryss mellom rv. 22 og Åsgårdveien. Plasseringen av gang- og sykkelveien langs Åsgårdveien vil bli vurdert nærmere i det videre planarbeidet.

Ny plan omfatter deler av arealer langs Åsgårdveien som er regulert av detaljregulering for Susebakke barnehage. Dersom ny gang- og sykkelvei kommer på nordsiden av Åsgårdveien vil deler av areal regulert til frittliggende småhusbebyggelse omreguleres til veiformål. En liten del av areal regulert til friområde i øst vil inngå i ny plan for å sikre tilgang til turområde.

På sørsiden av Åsgårdveien berører plangrensen adkomst til boligområde regulert gjennom detaljreguleringsplan for Østre skogteig. Dersom gang- og sykkelvei kommer sør for Åsgårdveien vil endring omfatte ny løsning for kobling mellom adkomstveien og Åsgårdveien.

## Konsekvensutredning

Det er vurdert at planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning, med det er ikke krav om planprogram for planen. Tiltaket vurderes å falle inn under vedlegg II punkt 10 b (utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder) i Forskrift om konsekvensutredninger. Etter en samlet vurdering konkluderes det med at tiltaket utløser krav om konsekvensutredning. Dette begrunnes i størrelsen på planområdet, konsekvenser for nedbygging av skogarealer, herunder naturskog med potensial for naturverdier, samt påvirkning på et friluftsområde med svært høy verdi. Se vedlegg 2 for utdypende vurdering.

Det skal utarbeides en konsekvensutredning (KU) etter Miljødirektoratets håndbok M-1941 og Forskrift om konsekvensutredninger. Følgende temaer skal inngå i KU:

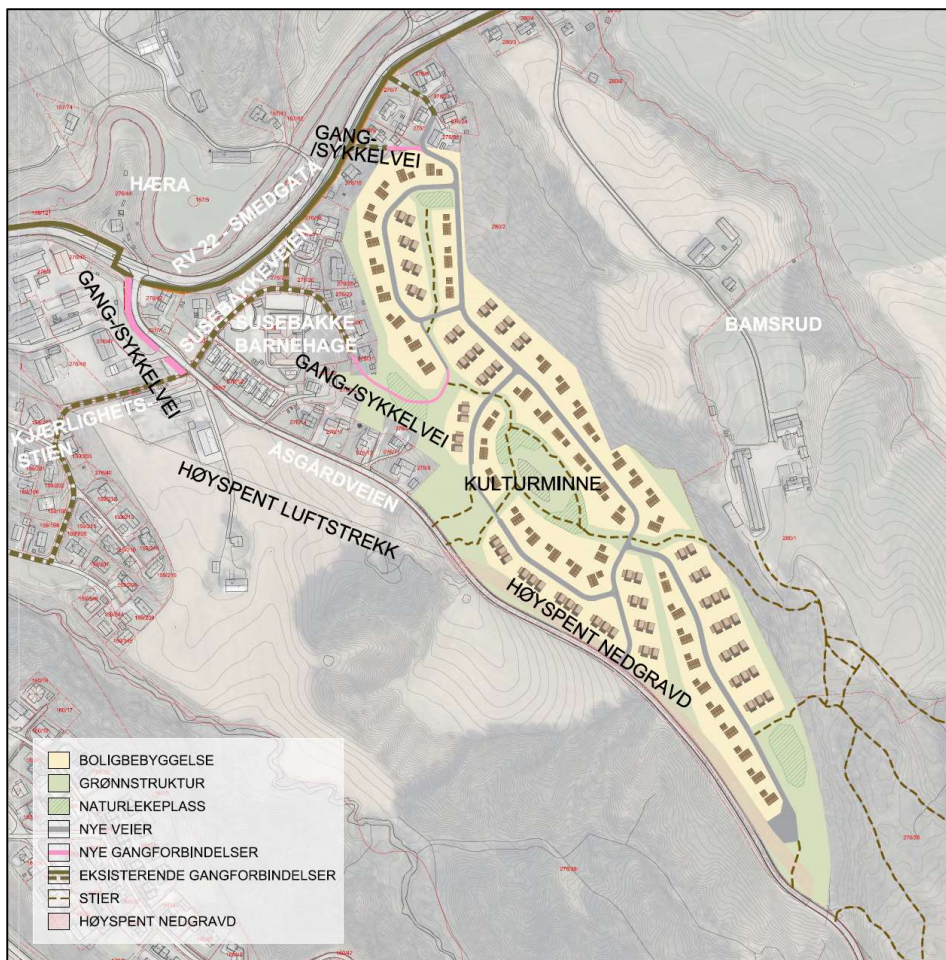
- Naturmangfold
- Friluftsliv
- Klimagassutslipp
- Landskap
- Kulturminner
- Evt. jordvern, dersom dyrka/dyrkbar mark blir berørt

Metodikken i Miljødirektoratets håndbok M-1941 bygger på en systematisk vurdering av verdi, påvirkning og konsekvens. Først innhentes og vurderes tilgjengelig kunnskapsgrunnlag. Deretter verdisettes området ut fra fastsatte kriterier, før tiltakets påvirkning vurderes. Verdi og påvirkning sammenstilles til en samlet konsekvensvurdering. Samlet konsekvensgrad synliggjøres gjennom en konsekvenstabell der alle KU-temaene inngår.

Det skal redegjøres for metodevalg, datagrunnlag og kilder som ligger til grunn for vurderingene. Det skal utarbeides en ikke-teknisk sammendrag av konsekvensutredningen. Valg av alternativ skal begrunnes.

PLANID 311820260004 - VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLAN SUSEBAKKEÅSEN  
BOLIGOMRÅDE - GBNR. 276/3 OG 276/39 M.FL.

Det er foreløpig utarbeidet ett alternativ for utbygging av området. Under planprosessen vil det bli vurdert om det er behov for å se på flere alternativer. Tidsplan for gjennomføring og relevante og realistiske alternativer vil belyses nærmere i konsekvensutredningen.



Figur 4: Illustrasjonen viser foreløpig alternativ for utbygging. Se vedlegg 4 for mer informasjon.

Nullalternativet skal beskrive den sannsynlige utviklingen av området dersom planen eller tiltaket ikke blir gjennomført og skal brukes som sammenlikningsgrunnlag for å vurdere hvilken konsekvens en plan eller et tiltak vil ha. Nullalternativet er i henhold til veileder M-1941 en beskrivelse av nåværende miljøtilstand og vedtatte reguleringsplaner og tiltak i utredningsområdet.

#### Andre utredninger:

I tillegg til konsekvensutredningstemaene skal det utarbeides andre utredninger som vil ligge til grunn for planarbeidet. Dette er:

- Landskapsanalyse
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)
- Vann-, avløp og overvannsplan
- Vurdering av områdestabilitet, og dersom behov; uavhengig kontroll.
- Trafikkanalyse
- Støyfaglig utredning
- Sol/skyggeanalyse

## Informasjon om planprosessen

Det er nå varslet oppstart av planarbeidet. Alle interesserte inviteres til å komme med innspill til planarbeidet.

Innspillene vil bli vurdert som en del av det videre planarbeidet. Etter dette vil vi utarbeide planforslaget. Planforslaget sendes så til kommunen. Kommunen vil gjennomgå planforslaget, og når kommunen anser planforslaget som komplett, vil det legges frem for politikerne.

Etter at planforslaget er politisk behandlet, vil planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Her vil det igjen gis mulighet for å komme med innspill til planforslaget. Forslagsstiller og plankonsulent vil vurdere og svare ut alle innspillene som er kommet inn. Dette vil gjøres i samarbeid med kommunen. Enkelte innspill kan føre til behov for endring av planforslaget.

Det oppdaterte planforslaget sendes deretter til ny politisk behandling og vedtak.

## Innspill

Innspill til oppstart av planarbeidet sendes til KineMarie.Bangsund@multiconsult.no eller til Multiconsult, postboks 333, 1607 Fredrikstad. Spørsmål rettes til tlf. 976 85 513.

**Frist for innspill er 10.10.2026.**

Varslingsdokumentene, samt planinitiativ og referat fra oppstartsmøte er vedlagt, og finnes også på kommunens hjemmesider under [Planer og høringer](#). Varslingsgrensen er innsnevret etter at planinitiativet er sendt inn og oppstartsmøtet er avholdt. Innkomne innspill besvares ikke direkte, men vil bli lagt ved planforslaget og kommentert av forslagsstiller før den behandles av planavdelingen i kommunen.

## Medvirkningsmuligheter

Du har nå mulighet til å komme med innspill til planarbeidet. Når planforslaget er ferdig utarbeidet og legges ut til offentlig ettersyn, vil det være mulig å sende inn merknader på nytt.

Vedlagt dette brevet følger varslingskart som viser det aktuelle planområdet, samt et mer detaljert kart som viser hvordan naboeiendommer påvirkes. Planområdet kan snevres inn senere i prosessen uten at dette varsles på nytt.

Det inviteres til et åpent informasjonsmøte mandag 21.09.2026 kl. 18.00 på Finanshuset Mysen (Marker & Eidsberg Sparebank), Storgata 3, Mysen, 3. etasje, inngang via sluse til bakgård. Her vil det bli gitt informasjon om planarbeidet, og det vil være anledning til å stille spørsmål.

Med vennlig hilsen

**Multiconsult**



Kine Marie Bangsund

*Arealplanlegger*

Vedlegg:

1. Planinitiativ, datert 05.06.2026
2. Vurdering av krav til konsekvensutredning
3. Oppstartsmøtetreferat
4. Varslet plangrense