
Referat fra oppstartsmøte

PlanID:	311820240003		
Planens navn:	Detaljregulering av Spydeberg næringspark - gbnr. 408/6		
Plantype:	Detaljregulering		
Møtedato:	08. Mai 2024	Sted:	Askim rådhus
Plankonsulent:	Martin F. Andersen, SH Prosjekt AS		
Forslagsstiller:	Spydebergveien 143 AS v/Atle Andresen		
Saksbehandler:	Eva Karina Johansen Riiser (IØK v/planenheten)		
Andre deltakere:	Kristian Larsen (IØK enhetsleder plan) Stian S. Holmen (Daglig leder SH Prosjekt AS)		

Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel:	Kommuneplan for Indre Østfold kommune 2024-2035
PlanID	3014202101
Formål:	Næringsvirksomhet
Hensynssone:	Faresone: H320 - Flomfare
Bestemmelser:	<u>Se kommuneplanens arealdels bestemmelser</u>

Kommunedelplan: Ingen relevante

Reguleringsplan:	012320170007 – Detaljregulering for gang-/sykkelvei Knapstad – Løvestad <u>https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3118/gl_planarkiv.aspx?planid=012320170007</u>
	013820110001 – Hollebøltangen næringspark, del av 34/1 <u>https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3118/gl_planarkiv.aspx?planid=013820110001</u>

Fylkesplan: [Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050](#)

Statlige planretningslinjer: [Statlig planretningslinje for klima- og energiplanelgging og klimatilpasning \(2018\)](#)
[Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging \(2014\)](#)
[Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging \(1995\)](#)
[Riskpolitiske retningslinjer for vernede vassdrag \(1994\)](#)

Annet planarbeid/temaplaner: Ingen kjente

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

De mest aktuelle arealstrategiene for dette planarbeidet:

- **2.** Grønnstrukturen i tilknytning til bebyggelsen, og de store sammenhengende naturområdene med bekker, elver og vann skal sikres og gjøres godt tilgjengelig.
- **4.** Vi skal ha rene vassdrag og sikre godt drikkevann.
- **6.** Det skal planlegges for å minimere skader forårsaket av klimaendringer. Naturbaserte og flerfunksjonelle overvannsløsninger skal foretrekkes.
- **9.** Vi skal satse på grønn mobilitet for å bidra til å redusere klimautslipp og økt stedsattraktivitet, herunder bygging av gang- og sykkelveier og bedret busstilbud mellom tettstedene og på pendlerrutene ut av kommunen.
- **12.** Lokalisering av næring skal følge ABC-prinsippet. Lokalisering av detaljhandel skal bidra til å styrke eksisterende by- og tettstedsentre og bidra til effektiv arealbruk og miljø- og helsefremmende transportvalg.
- **13.** Indre Østfold skal legge til rette for en betydelig arbeidsplassvekst. Gjennom bedre balanse mellom antall innbyggere og antall arbeidsplasser skal vi skape økt boattraktivitet og lavere klimagassutslipp. Det må derfor sikres store nok næringsarealer i arealplanen.
- **17.** Universell utforming er nødvendig for noen, men nyttig for mange. Vi skal legge til rette for et inkluderende samfunn, og systematisk arbeide for å tilpasse det offentlige rom og funksjoner.

Denne listen utelukker ikke de andre arealstrategiene.

Aktuelle politiske vedtak:

Ingen aktuelle politiske vedtak.

Temaer som ble drøftet:

-
- | | |
|---|---|
| a) Hvordan skal det tilrettelegges for samarbeid medvirking og samfunnsikkerhet | Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid.

Forslagsstiller/plankonsulent har i utgangspunktet ikke tenkt å holde medvirkningsmøte i forbindelse med varsel om oppstart. Det er allerede blitt avholdt grenseoppgang, og man har i den forbindelse vært i kontakt med de naboer som i utgangspunktet er relevante for et medvirkningsmøte. |
|---|---|

Dersom det underveis i planarbeidet dukker opp uforutsette problemstillinger som involverer naboer og berørte, er man åpne for at medvirkningsmøter/informasjonsmøter kan avholdes.

<p>b) Om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger</p>	<p>Planen omfattes av KU-forskriftens vedlegg I, pkt 24 jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 6 b.</p> <p>Tiltaket legger opp til at det kan etableres næringsbygg med et bruksareal på mer enn 15.000 m². Ut fra en helhetsvurdering av planlagte tiltak, beliggenhet og premissene som gis i KPA, legges det til grunn at det er tilstrekkelig med en begrenset KU som inkorporeres som en del av planbeskrivelsen.</p> <p>Se forslagsstillers redegjørelse i eget vedlegg.</p> <p>Etterskrift: Veileder til Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (H-2487) kapittel 1.6 forklarer nærmere om unntakene fra § 6 b i forskriften. I § 6 b er det unntaksbestemmelser som sier noe om at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I (og vedlegg II), er unntatt fra utredningsplikten dersom det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.</p> <p>Det er lett å tolke denne bestemmelsen til å gjelde alle reguleringsplaner så lenge de er i tråd med kommuneplanens arealdel. Dette er, i henhold til veilederen, en mistolkning som trolig henger igjen fra tidligere bestemmelse i pbl § 12-10 om at «Konsekvensutredning kan utelates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanens arealdel [...]».</p> <p>Det konkrete tiltaket må ha vært utredet på et tiltaksnivå tidligere, og unntaket gjelder ikke dersom det bare er gjort en overordnet konsekvensutredning for omdisponering av arealer til utbyggingsformål, for eksempel i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.</p> <p>Det er sjeldent hensiktsmessig å detaljplanlegge et område så utførlig i kommuneplanen at denne utredningen oppfyller kravene til KU på tiltaksnivå.</p> <p><u>Det konkluderes derfor med at IØK krever at forslagsstiller forholder seg til KU-forskriften, og at det utarbeides planprogram, samt konsekvensutredning for planarbeidet på Spydebergveien 143.</u></p>
<p>c) Om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren</p>	<p>Se nedenfor under overskriften Særskilte tema som må avklares.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ROS-analyse • Vurdering av områdestabilitet, geotekniske forhold og sikkerhet mot kvikkleireskred. Geotekniker må avklare om det er behov for uavhengig kvalitetssikring av rapport. Rapporter må vise entydig, klar konklusjon og behov for tiltak.

skal utarbeide rapportene	<ul style="list-style-type: none"> • Håndtering av overvann, jf. Overvannsveileder for Indre Østfold kommune og kommuneplanens bestemmelser. Leveres med landskapsplan/utomhusplan. • Sol/skyggeanalyse • Oppriss og snitt som viser ny bebyggelse og påvirkning/tilpasning til omgivelsene. • Perspektiver (3D-visualiseringer) fra bakkeplan og 3D-modell som viser nær- og fjernvirkning. • Illustrasjonsplan som viser bebyggelse og tiltak • Eventuell lysforurensning ut fra området. • Støyfaglig utredning • Kartlegging av vegetasjon og arter i området.
<p>Alle utredninger utarbeides av forslagsstiller gjennom hele planprosessen. Se også temaer nedenfor.</p>	
d) Om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15	<p>Nei, det anses ikke hensiktsmessig.</p>
e) Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet	<p>Kommunen leverer kart, nabolister etc. etter bestilling. Kommunen leverer innspill til bestemmelser om bokkvalitet 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 plan-kartet, nye utredninger etc. etter off. ettersyn. Forslagsstiller må påta seg dette.</p>
f) Om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen	<p>Tas etter behov. Enhet plan anbefaler at det avholdes jevnlig dialogmøter og kontakt underveis i planprosessen.</p> <p>Det er ønskelig med et underveismøte før 1.gangsbehandling. Dette for å vurdere foreløpig plankart og bestemmelser før planen sendes inn til 1. gangsbehandling. Dette kan effektivisere fremdriften, og minimere risikoen for lange mangelbrev.</p>
g) Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet	<p>En tett dialog gir en god fremdrift i saken.</p> <p>Oppstart varsles så fort som mulig. Plankonsulent jobber kontinuerlig fremover, og satser på å levere et planforslag tidlig i høst.</p>

	Kommunen minner også om 12-ukers saksbehandlingstid av planforslaget.
h) Hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen	Plankonsulent: Martin F. Andersen Kommunen: Indre Østfold kommune v/ Eva Karina J. Riiser
i) Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd	Nei, det er ikke aktuelt.
Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl § 12-3 fjerde ledd er oppfylt	Kommunen vurderer at plankonsulenten tilfredsstillt 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	Vi gjør oppmerksom på at alle dokumenter som skal offentliggjøres må tilfredsstillt krav til universell utforming av dokumenter. Dette gjelder også rapporter og utredninger. Dette beskrives nærmere her: https://www.iktorkide.no/tjenester/kravliste-universell-utforming/
Mal til planbeskrivelse	Kommunen har utarbeidet mal til planbeskrivelse. Denne ligger på kommunens hjemmeside: https://www.io.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/reguleringsplaner/planforslag-og-planendring/

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 leveres sammen med planforslag, eller tidligere.
-

Særskilte tema som må avklares

Planavgrensning: Planinitiativet legger opp til at eiendomsgrensen til gbnr 408/6 brukes som planavgrensning.

Dette vil overlape reguleringsplan i øst og sør. Plankonsulent ønsker først og fremst å følge eksisterende eiendomsgrenser. Det vil si at man da forholder seg til de eksisterende planene, og følgelig de eksisterende formålene.

Samtidig får man ryddet opp i adkomst til området, og Hollebøltangen. Området er i dag preget av reguleringsplaner som ikke «snakker sammen».

Eiendomsgrenser: Det er utført oppmåling/grenseoppgang i forkant av planarbeid.

Planlagt bebyggelse: Eksisterende bygningsmasse forutsettes revet på sikt.

Bygningsmassen kan også gjenbrukes/transformeres dersom dette er mulig.

Planinitiativet legger opp til å regulere tomten i tråd med overordnet plan, med underformål; lager, logistikk, kontor og/eller plasskrevende handel.

Kontor og/eller plasskrevende handel er ikke i tråd med KPA, og tillates ikke.

Industri, lager, logistikk tillates.

Estetikk: Uttalelse fra byarkitekt:
Det skal utformes bestemmelser som sikrer et enhetlig og ryddig preg utad, med hensyn til bebyggelse og skilting, på grunn av fjernvirkning langs fv 211 Spydebergveien.

Det skal også legges til rette for skjerming/grøntsoner, el.l. mot fv 211 Spydebergveien. Dette sikres i både kart og bestemmelser.

I dette ligger at det skal være bestemmelser for skjermingssoner/vegetasjonsskjermer. IØK ønsker bestemmelser om stedegen vegetasjon, gjerne pollinatorvennlig.

Ved å legge til rette for blant annet skjermingssoner øker dette det estetiske inntrykket av området, som igjen øker attraktiviteten til området både utad og innad.

Etterskrift:

Det er særlig viktig med grønne soner mot eventuell gang- og sykkelvei, og mot øst og vest.

Vegetasjonsskjermer/grønne soner kan løses innenfor bestemmelsesområdet, forutsatt at det ikke strider mot hensikten med bestemmelsesområdet.

Sentrumsutvikling og gjennomgående forbindelseslinjer

Det kan være at det blir en endring i skolestrukturen i kommunen. Dette kan endre bevegelsesmønsteret, og det kan bli mer trafikk av myke trafikanter, og annen skoletrafikk langs Spydebergveien mellom Spydeberg sentrum og Knapstad.

Planområdet legger også til rette for sentrumsnære arbeidsplasser.

Rekkefølgekrav

Det vil komme rekkefølgekrav om skjermingssoner.

Det utelukkes ikke at det kan komme andre rekkefølgekrav i løpet av planarbeidet.

Etterskrift:

Kommentar fra IØK:

Det *kan* være aktuelt å kreve rekkefølgekrav om at regulert gang- og sykkelvei forbi planområdet skal være sikret opparbeidet.

Kommentar fra plankonsulent:

Slik området nå reguleres, vil det ha lite tilflyt av mennesker til fots eller sykkel annet enn de ansatte. Nytt kryss (adkomst) blir tilrettelagt for ny G/S vei og nødvendige arealer vil bli avsatt i kommende plan.

Vedrørende rekkefølgekravet og eventuell utbyggingsavtale av G/S må dette tilfalle de reguleringsplanene som vil generere denne type ny trafikk langs eks. FV211 Spydebergveien. Det understrekes at det ved bruk av både utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser stilles det krav om nødvendighet.

Lekeplasser: Kvartalslek, nærlek og strøkslekeplass

Universell utforming Universell utforming skal vurderes. Det skal redegjøres for hvordan universell utforming sikres både internt i planområdet og for tilstøtende eiendommer jf. KPAs bestemmelse pkt 4.15. Det skal redegjøres for eksempelvis stigningskrav, dekke, belysning, og HC-parkering.

Atkomst / vei: Adkomstvei går ut på fylkesvei. Relevante vegtegninger og evt. veiavklaringer må godkjennes av Østfold fylkeskommune før planen sendes inn til planenheten.

Det ble drøftet å flytte avkjøringen. Ideelt sett bør adkomsten være på midten av planområdet, slik at man kan kjøre ut til hver side. Men det er lite sannsynlig at det vil tillates to adkomster. Planområdet vil ha samme adkomst som Hollebøltangen næringsområde, og følgelig vil det da uansett bli en parallell vei langs Spydebergveien. Konklusjonen ble at foreløpig forholder man seg til eksisterende adkomst.

Parkering Parkeringskrav fremkommer av KPAs bestemmelser § 4.9. Planområdet faller under kravene til næringsbebyggelse.

§ 4.9 Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Generelle bestemmelser:

- For nærings- og boligbebyggelse skal det settes av plass for sykler og biler iht. tabell 1 og 2 nedenfor. I overgangen mellom soner fastsettes parkering etter en konkret vurdering.
- For annen bebyggelse (skoler, barnehager, kirker, idrettsanlegg m.m.) skal parkeringskrav for sykkel og bil og krav til ladeinfrastruktur fastsettes i reguleringsplan.
- Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan.

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

Vann og avløp, overvannshåndtering: Overvannsveileder for Indre Østfold kommune skal legges til grunn for planarbeidet. Overvannsplan skal utarbeides som en del av

reguleringsplanen. Overvannsplanen må godkjennes av vann- og avløpsavdelingen v/ synne.lomo@io.kommune.no før planen sendes inn til planenheten.

Områder som benyttes til overvannshåndtering skal kartfestes i plankart ihht. NVEs veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar kapittel 4.5.

Krav til blågrønn faktor skal fastsettes i bestemmelsene til reguleringsplan jf. KPA § 4.6 bokstav e), med tilhørende retningslinjer.

Saksbehandler ber om å stå på kopi under dialogen med vann- og avløpsavdelingen.

Jordvern	Ikke aktuelt da planen ikke beslaglegger dyrka eller dyrkbar mark.
Massehåndtering	<p>Det må sikres i planen at evt. masseoverskudd gjenbrukes eller kjøres til godkjent deponi/behandlingsanlegg.</p> <p>Det må sikres at massehåndteringen ikke sprer fremmede arter.</p>
Karbonkonsekvens	<p>I kommuneplanens arealdels temakart er området kartlagt som et «mindre karbonrikt areal (0-300 CO₂-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 <u>kartlegging av karbonrike arealer</u> jf.KPAs bestemmelser pkt 4.12.</p>
Naturmangfold	<p>Naturmangfold i området må vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder. Se KPAs bestemmelser pkt 4.12.</p> <p>Vegetasjon i området må kartlegges. Det er stor sannsynlighet for at man finner fremmede arter, slik som Kanadagullris, osv.</p> <p>Området ligger også ved hensynssonen som ivaretar et vilttrekk. Det bør settes krav til at planen gjør tiltak for å forhindre at elg og annet vilt ledes ut på jernbanen.</p>
Friluftsliv	Det er ingen kjente turstier i området.
Kulturlandskap	Ikke relevant.
Kulturminner	Ikke relevant.
Verneverdig bebyggelse, forholdet til kulturmiljø	Ikke relevant.
Landskapsanalyse	Utarbeides av forslagsstiller

Sol-/skyggeanalyse	<p>Utarbeides av forslagsstiller.</p> <p>Det må utarbeides en lesbar sol/skyggeanalyse som dokumenterer solforhold for nye tiltak og for eksisterende eiendommer. Det må illustreres eiendomsgrenser, nabobebyggelse, og hvor skyggen treffer på tilstøtende bebyggelse. Konsekvenser for naboer må komme tydelig frem og illustreres.</p>
ROS-analyse	ROS-analyse utarbeides av forslagsstiller.
Vurdering av områdestabilitet / Sikkerhet mot kvikkleireskred	<p>Området ligger under marin grense, og det må dokumenteres at områdestabilitet og sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt, jf. KPAs bestemmelser pkt 3.3.</p> <p>NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred og gjeldende byggeteknisk forskrift.</p> <p>Grunnundersøkelser skal lastes opp i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) innen offentlig ettersyn, og dette skal dokumenteres av forslagsstiller.</p>
Terrengtilpasning Jf. TEK17 § 8-10 (1) og tilhørende veiledning	<p>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.</p> <p>Det er forståelig at større næringsbygg ikke kan ta hensyn til alle terrengmessige variasjoner. Det bør allikevel etterstrebes minst mulig oppfyllinger og utgravinger/sprenging.</p>
Flom	<p>Deler av planområdet ligger innenfor faresone H320 – flomfare. Området må utredes i forhold til flomsonen som er avsatt på deler av eiendommen.</p>
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 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.</p>
Avfallshåndtering	<p>Det må dokumenteres at løsningen er godkjent av Retura, og det må vurderes om krav i teknisk forskrift er oppfylt.</p>
Støyfaglig utredning	Utarbeides av forslagsstiller.

	<p>Det må utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer støyforhold for nye tiltak og for eksisterende eiendommer.</p>
Forurenset grunn	<p>Jf. Miljødirektoratets naturbase-kart er det ikke registrert forurenset grunn i planområdet.</p> <p>Med utgangspunkt i at området har vært et tidligere næringsområde, kan det være at det er manglende registreringer i området.</p>
Privatrettslige forhold	<p>Dersom planen forutsetter samtykke fra andre grunneiere for å realiseres må slike privatrettslige forhold ryddes opp før planen sendes til 1. gangsbehandling. Nødvendig grunnerverv fra annenmanns tomt må tydelig illustreres i planbeskrivelsen, og grunneiere må kontaktes.</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> <p>Forslagsstiller må levere oppdatert plankart, med vedtatte endringer, påført vedtaksdato etc., etter endelig vedtak.</p>
3D-modell	<p>Til politisk behandling skal planforslaget modelleres i 3D og legges ut på kommunens karttjenester. Dette vil være et verktøy for beslutningstakere i politisk behandling og for medvirkningsprosessene videre. Det skal derfor leveres 3D-modell som viser tiltak på eiendommen, alternativt kan avdelingen for geodata gjøre modelleringen, men trenger grunndokumenter for å kunne gjøre dette.</p> <p>For å avklare hvilke filer det er behov for bes det tas kontakt med enhetsleder på geodata: lindy.hansen@io.kommune.no</p>
Utbyggingsavtale	<p>Etterskrift:</p> <p>Dersom det kreves at gang- og sykkelvei forbi planområdet skal være sikret opparbeidet før for eksempel IG, vil dette mest sannsynlig utløse krav om utbyggingsavtale.</p>
Gebyr	<p>Jf. gebyrliste for Indre Østfold kommune - gebyrn. 2-2-2.</p> <p>Gebyr faktureres etter oppstartsmøte og ved offentlig ettersyn.</p>