

---

# Referat fra oppstartsmøte – PlanID 311820240001 - Åssiden 2 gbnr. 663/385, 11.03.2024

---

PlanID:	311820240001
Planens navn:	Åssiden 2 gbnr. 663/385
Plantype:	Detaljregulering
Møtedato:	11.03.2024 Sted: Askim Rådhus
Plankonsulent:	Jardar Nymoen (Plankonsulent, Sweco)
Forslagsstiller:	Karl Jann Olsen (Forslagsstiller, IØK Eiendom)
Saksbehandler:	Waldemar Holst (saksbehandler, IØK Plan)
Andre deltakere:	Brit Johanne Søvde (Plankonsulent, Sweco) Morten Stangeland (Forslagsstiller, Boligkontoret) Ingvild Anderssen (Forslagsstiller, IØK Boligkontoret) Mari Høgås Steen Dalhus (2. saksbehandler, IØK Plan) Kristian Larsen (Enhetsleder for enhet plan IØK)

---

## Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel (KPA): [Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune](#)

PlanID 3118\_3014202101

Formål: Offentlig eller privat tjenesteyting (Nåværende).

Mindre stripe av eiendom i vest er underlagt formål friområde i kommuneplanen. Dette kan ses vekk fra ettersom formålslinjene i kommuneplan er «grove».

Hensynssone:

H120\_1 «Område for grunnvannsforsyning»

Arealstrategier:

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

### De mest aktuelle arealstrategiene for dette planarbeidet:

7. (...) sosial bærekraft og skape attraktive bostedsområder (...)

8. I alle boligprosjekter skal det sikres høy boligkvalitet, med vekt på god takhøyde, gode lyd- og lysforhold og god planløsning.

9. Vi skal satse på grønn mobilitet (...).

10. Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til boligformål i alle tettsteder og lokalsentre slik at man kan opprettholde gode tjenester, videreutvikle gode boverdier og sikre gode lokalsamfunn.

17. Universell utforming er nødvendig for noen, men nyttig for mange (...).

Bestemmelser:

[Se kommuneplanens arealdels bestemmelser](#)

Bestemmelsene i §§ 4 og 5.2 vil være særlig relevante. Herunder bestemmelsene om støy, overvann, parkering, minste uteoppholdsareal, møteplasser.

Andre bestemmelser vil også være relevante.

Kommunedelplan:	Ingen relevante.
Områdereguleringsplan:	Ingen relevante.
Reguleringsplan: PlanID Formål:	<a href="#">Skramrudskogen Vest</a> 3118_012219740001 Delvis offentlig formål, delvis friareal og turveier. Plankartet er ikke digitalisert og sammenligning opp mot foreslått planavgrensning er ikke nøyaktig. Utbygging har ikke skjedd helt i tråd med gjeldende reguleringsplan. Areal for offentlig formål er 2.4 daa sammenlignet med eiendomsstørrelsen på ca. 3.3 daa.  Ny plan vil erstatte den gamle reguleringsplanen, innenfor planavgrensningen, med nye formål og bestemmelser.
Bestemmelser:	§ 11 og § 12.  Den gamle planen la opp til bebyggelse i inntil 2 etasjer og utnyttelsesgrad (utdatert u-grad) på maksimum 0,30.
Fylkesplan:	<a href="#">Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050</a>
Statlige planretningslinjer:	<a href="#">Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)</a> <a href="#">Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging (2014)</a> <a href="#">Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)</a> <a href="#">Riskpolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)</a>
Annet planarbeid/ temaplaner:	<a href="#">Boligplan for Indre Østfold kommune 2023-2032</a>
Aktuelle politiske vedtak:	Sak 124/23 i <a href="#">kommunestyret 19.09.23</a> :  <b>«Vedtak</b> <i>De tre boligene i Vandugbakken 90-94 i Mysen flyttes med én bolig til hver av disse adressene: Folkenborgveien 24 i Mysen, Nordmyrstubben 12- 22 i</i>

---

*Spydeberg og Åssiden 2 i Trøgstad. I Åssiden bygges det et småhus og eneboligen på eiendommen bygges om til tre leiligheter. Det er avsatt kr 6 millioner i budsjett 2023.»*

---

**Temaer som ble drøftet (jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 2):**

---

- |  |   |
|--|---|
| a) Hvordan skal det tilrettelegges for samarbeid medvirkning og samfunnssikkerhet  | Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid.<br><br>Medvirkningsmøte med den avtalte kontaktgruppen, som ble etablert i det innledende informasjonsmøte 12. Desember 2023, skal holdes i forbindelse med varsel om oppstart.<br><br>Det må vurderes behov for et informasjonsmøte ved høring og offentlig ettersyn.  |
| b) Om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger | Reguleringsplanen vil ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning §§ 6 til 8 og utløser ikke behov for konsekvensutredning.   |
| c) Om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen v/ enhet plan eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene               | Se nedenfor under overskriften <b>Særskilte tema som må avklares</b> for utfyllende kommentar. <ul style="list-style-type: none"><li>• ROS-analyse ihht. DSB sin veileder.</li><li>• Trafikkanalyse (faller ikke inn under KPA § 5.1 bokstav b) men bør svares ut i planbeskrivelsen).</li><li>• Illustrasjoner som viser nær og fjernvirkning.</li><li>• Områdestabilitet og grunnforhold må svares ut ihht. NVE sin veileder 1/2019.</li><li>• Dokumentere uteoppholdsarealer med sol-/skygge jf. KPA § 5.2.6 bokstav f).</li><li>• Overvannsrapport ihht. Kommunens overvannsveileder.</li></ul><br>Alle rapporter, illustrasjoner og dokumentasjoner må utarbeides av forslagstiller. |
| d) Om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter   | Ikke aktuelt.   |
-

plan- og bygningsloven § 12-15	
e) Hva kommunen v/ enhet plan skal bidra med underveis i planarbeidet	<p>Kommunen leverer kart, nabolister etc. etter bestilling.</p> <p>Kommunen v/ enhet plan kan bistå med innspill til bestemmelser.</p> <p>Dersom det er behov for kontakt med overordnede myndigheter, tar kommunen v/ enhet plan ansvar for dette.</p> <p><i>OBS!</i> Kommunen v/ enhet plan har ikke har kapasitet til å gjøre endringer i plankartet, nye utredninger etc. etter off. ettersyn. Forslagsstiller må påta seg dette.</p>
f) Om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen v/ enhet plan	<p>Avtales etter behov. Enhet plan anbefaler at det avholdes jevnlig dialogmøter og kontakt underveis i planprosessen.</p> <p>Det avholdes møte for gjennomgang av uttalelser som har kommet inn ved varsel om oppstart.</p> <p>Enhet plan anbefaler at det avholdes et kart og bestemmelsesmøte i forkant av innsendelse av komplett planforslag.</p>
Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet	<p><b>Overordnet fremdriftsplan:</b></p> <p>Varsle om oppstart innen påske 2024.</p> <p>Innsending av planforslag sommer/høst 2024.</p>
Hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen v/ enhet plan	<p>Plankonsulent: Jardar A. Nymoene v/ Sweco Norge AS</p> <p>Saksbehandler i kommunen v/ enhet plan: Indre Østfold kommune v/ Waldemar Holst</p>
Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd	<p>Nei.</p>
Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl § 12-3 fjerde ledd er oppfylt	<p>Kommunen vurderer at plankonsulenten tilfredsstillt kravet til fagkyndighet jf. pbl § 12-3 fjerde ledd.</p>
Om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum	<p>Det kan være aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum.</p>
Dokumenter	<p>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:</p>

---

<https://www.iktorkide.no/tjenester/kravliste-universell-utforming/>

---

Mal til planbeskrivelse

Kommunen v/ enhet plan har utarbeidet mal til planbeskrivelse. Denne sendes til plankonsulenten sammen med oppstartsmøtereferatet.

---

## **OPPSTARTSVARSEL**

---

### Før varsling

---

Planinitiativet må oppdateres slik at den ikke beskriver flere forskjellige prosesser, ettersom at dette kan skape forvirring. Begrepsbruken i planinitiativet må ryddes opp i. Volumet til mulig bebyggelse bør også beskrives mer - skal for eksempel byggehøyder være 3,5m eller kan det bygges noe høyere? Illustrasjonen av tilsvarende boliger i Mysen burde byttes ut med illustrasjoner som er mer i tråd med målene om estetisk tilpasning lokalt.

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 v/ enhet plan på SOSI-fil før planoppstart kan varsles, slik at karttjenesten på nett kan oppdateres.

Enhet plan sender varslingsliste og liste over off. myndigheter til plankonsulent, når varslingsdokumenter og sosi-fil er kontrollert og godkjent.

---

### Krav til varsling

---

Varselet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven § 12-8 skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse om hvor det er tilgjengelig.

Forslagsstiller annonserer i minst én avis – Smaalenenes Avis

Forslagsstiller opplyser om hvilken dato kunngjøring vil skje.

Elektronisk kunngjøring skjer på kommunens hjemmesider. Saksbehandler organiserer elektronisk varsling med kommunens enhet for kommunikasjon.

Innholdet i varsling må følge [reguleringsplanveilederen pkt. 3.3.3.2 og 3.3.3.3](#)

Varslingsbrevet skal opplyse om hvordan innspill svares ut i planarbeidet

---

### Etter varsling

---

Kopi av varselet sendes saksbehandler.

Alle innsendte innspill skal oversendes saksbehandler i sin originale form når varslingsfristen utløper.

En oppsummering av innsendte innspill med forslagsstillers kommentar levers sammen med planforslag.

---

## **Særskilte tema som må avklares**

---

Planavgrensning

Det er foreslått planavgrensning følger eiendomsgrensen i sør og vest. Langs nord varsles planavgrensningen i formålslinjen til

---

	kommuneplanens arealdel. I øst varsles planavgrensningen til senterlinje av veien.
Eiendomsgrenser	Eiendomsgrensene er av tilfredsstillende nøyaktighet og har ikke behov for oppmåling i forbindelse med reguleringsplanprosessen.
Planlagt bebyggelse:	<p>Det skal bygges boliger tilpasset voksne beboere med dårlig boevne i kommunen. Det planlegges rehabilitering/ombygging av eksisterende byggverk på en etasje, samt utbygging av to nye bygninger i en etasje.</p> <p>Det må tas stilling til byggegrenser, mot vei jf. KPA § 4.10.1 bokstav e), mot nettstasjon jf. KPA § 4.10.3 og mulig mot kraftlinje i sør (må sjekkes mot Elvia som er konsesjonshaver) og VA-traséer (sjekkes mot VA-avdelingen).</p> <p>Det bør settes inn bestemmelser om minste og det må vurderes behov for en øvre boligstørrelse. Bestemmelsen må ses i sammenheng med kravene i fellesbestemmelsene.</p>
Estetikk	<p>Estetisk utforming er et prinsipp som må ivaretas i planleggingen. Det vises til bestemmelsen i KPA § 4.5. Reguleringsplanen vil åpne opp for småhusbebyggelse utover det tenkte tiltaket.</p> <p>I planinitiativet henvises det til brakker i Mysen som mulig bygningsvolumer. Dette mener enhet plan vil i stor grad skille seg ut i området og vil kunne ha en stigmatiserende effekt.</p> <p>Det finnes flere gode eksempler på boliger for voksne med redusert boevne, som har en god utforming. Ny bebyggelse bør tilpasse seg eksisterende bebyggelse på eiendommen, og i området for øvrig. Det må gjøres en vurdering av fargebruk, takform og materialvalg i planforslaget.</p> <p>Planenheten kan bistå med å se på eksempler til utforming av boligene, og utforming av bestemmelser til estetikk.</p>
Sentrumsutvikling og gjennomgående forbindelseslinjer	Ikke aktuelt.
Rekkefølgekrav	Fremgår av bestemmelser til KPA § 4.8. Herunder opparbeidelse av lekeplasser, felles

	<p>uteoppholdsarealer, atkomst, vann og avløp, renovasjon m.m.</p>
<p>Lekeplasser: Kvartalslek, nærlek og strøkslekeplass</p>	<p>Planen må ta stilling til KPA sine bestemmelser om lekeplass jf. KPA § 5.2.7.</p> <p>Ettersom lekeplass ikke vil være relevant for det tiltaket som er tiltenkt kan det settes inn bestemmelse om at kravet kan erstattes med utvidelse av uteoppholdsarealene. Bestemmelsen må utformes på en slik måte at dersom det senere skal bygges boliger som ikke kun skal huse voksne, vil det være gunstig å etablere en lekeplass over utvidete uteoppholdsarealer. Dette må også redegjøres for i planbeskrivelsen på en god måte.</p>
<p>Uteoppholdsarealer</p>	<p>KPA bestemmelser § 5.2.6 setter krav til størrelse og kvalitet ved uteoppholdsarealer.</p> <p>Det kan være fint om deler av uteoppholdsarealene skjermes, ettersom at tomten ligger lavt i forhold til naboer på begge kanter, slik at de som bor der ikke føler de er på utstilling. Det bes om at dette sikres på en hensiktsfull måte i planforslagets juridiske dokumenter.</p>
<p>Universell utforming</p>	<p>Fellesområdene på eiendommen og tilgang til boenhetene må være universelt utformet.</p>
<p>Atkomst / vei:</p>	<p>Adkomsten er litt utflytende og bør strammes inn så langt dette er mulig. Eventuelle veiavklaringer og adkomst må godkjennes av vegrådgiver v/ <a href="mailto:espen.lystad@io.kommune.no">espen.lystad@io.kommune.no</a> før planen sendes inn til planenheten.</p>
<p>Parkering</p>	<p>Parkeringsdekning dekkes inn som om det er konsentrert småhusbebyggelse i KPA § 4.9 bokstav a). For bilparkering se tabell 1 og sykkelparkering tabell 2.</p>
<p>Vann og avløp, overvannshåndtering:</p>	<p><a href="#">Overvannsveileder for Indre Østfold kommune</a> skal legges til grunn for planarbeidet. Vann, avløp og overvannshåndteringsplan skal utarbeides som en del av reguleringsplanen. Overvannsplanen må godkjennes av vann- og avløpsavdelingen v/ <a href="mailto:synne.lomo@io.kommune.no">synne.lomo@io.kommune.no</a> før planen sendes inn til planenheten.</p> <p>Kun drensvann kan tilføres kommunens overvannsnett.</p> <p>Overflatevann og takvann skal tas hånd om og fordrøyes på egen grunn, fortrinnsvis ved åpne overvannsløsninger i tråd med tretrinnsstrategien.</p>

	<p>Tilstrekkelig drikke- og slukkevann må være sikret. Enhet plan hører med VA-avdelingen om kapasiteten på dette, og ser eventuelt på hvordan dette løses i planprosessen på en hensiktsmessig måte.</p> <p>Planområdet er under hensynssoenen H120_1 i kommuneplanens arealdel og planforslaget må svares ut opp mot bestemmelsene i KPA § 3.2.</p>
Jordvern	Ikke aktuelt.
Massehåndtering	Det må sikres i planen at evt. masseoverskudd kjøres til godkjent deponi. Det er registrert fremmede arter i området, og det må sikres at fremmede arter ikke spres.
Karbonkonsekvens	Det skal gjøres en vurdering av planområdet opp mot kommunens <a href="#">kartlegging av karbonrike arealer</a> jf. KPA bestemmelser pkt. 4.12.
Naturmangfold	Naturmangfold i området må vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder. Se KPA bestemmelser pkt. 4.12.
Friluftsliv	Det er nær tilknytning til turstinettverk i området, men det er ingen friluftssinteresser innenfor planområdet.
Kulturlandskap	Ikke aktuelt.
Kulturminner	Ingen funn i umiddelbar nærhet. Fylkeskommunen vil gi innspill varsel om oppstart, og kan komme krav om arkeologisk utgravning.
Verneverdig bebyggelse, forholdet til kulturmiljø	Ikke aktuelt.
Landskapsanalyse	Utarbeides av forslagsstiller som en del av planbeskrivelsen.
	Nær og fjernvirkning må dokumenteres i form av illustrasjoner.
Sol-/skyggeanalyse	Utarbeides av forslagsstiller.
	Det må dokumenteres hvordan uteoppholdsarealer forholder seg til sol- og skyggekrav jf. KPA § 5.2.6 bokstav f). Dette må beregnes ut ifra maksimalt volum og utnyttelsesgrad som kan bygges.
ROS-analyse	ROS-analyse skal utarbeides ihht. <a href="#">DSB sin veileder for risiko- og sårbarhetsanalyse</a> .
Vurdering av områdestabilitet / Sikkerhet mot kvikkleireskred	Områdestabilitet og sikkerhet mot kvikkleireskred må vurderes opp mot KPA bestemmelser pkt. 3.3 og NVEs veileder <a href="#">1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred</a> og <a href="#">gjeldende byggeteknisk forskrift</a> .



	Grunnundersøkelser skal lastes opp i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) innen offentlig ettersyn, og dette skal dokumenteres av forslagsstiller.
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.</p> <p>Plantebelting 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>
Flom	Planområdet berører ingen kartlagt faresoner eller aktsomhetssoner for flom.
Brann	<p>Problematikken svares ut i ROS-analysen.</p> <p>Indre Østfold brann og redning IKS forutsetter at det blir sørget for fremkommelighet til byggene, samt tilstrekkelig slokkevann i henhold til gjeldende regelverk. Mer informasjon om tilrettelegging for slokkemannskap finnes i veilederen <a href="#">Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap</a>.</p>
Avfallshåndtering	Det må dokumenteres at løsningen er godkjent av IØR, og det må vurderes om krav i teknisk forskrift er oppfylt. Se også merknad fra intern høring.
Støyfaglig utredning	Ikke aktuelt.
Forurenset grunn	Ikke aktuelt.
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	Til politisk behandling skal planforslaget modelleres i 3D og legges ut på kommunens karttjenester. Dette vil være et verktøy for beslutningstakere i politiskbehandlingen og for medvirkningsprosessene videre. Det skal derfor leveres 3D-modell som viser

---

tiltak på eiendommen, alternativt kan avdelingen for geodata gjøre modelleringen, men trenger grunddokumenter for å kunne gjøre dette.

For å avklare hvilke filer det er behov for bes det tas kontakt med enhetsleder på geodata:

[lindy.hansen@io.kommune.no](mailto:lindy.hansen@io.kommune.no)

---

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale er ikke aktuelt.

---

Gebyr

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

Gebyr faktureres etter oppstartsmøte og ved offentlig ettersyn.

---