

PROAKTIV

Byggeklare boligtomter
med flott og attraktiv
beliggenhet

Høgliveien (hus 2.)



GNR. 155 OG BNR. 227



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Høgliveien (hus 2) - gnr. 155 og bnr. 227, 1850 Mysen

Gnr./Bnr.: Gnr. 155, bnr. 227, i Indre østfold kommune

Prisantydning: 2.300.000,-

Omkostninger: 58.740,-

Totalpris: 2.358.740,-

Boligtype: Boligtomt

Eierform: Selveier

Tomt: 731 m²

INNHold

2	5	6	12
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	
17	88		
Vedlegg	Budskjema		



Karianne Westby Jensen
Eiendomsmegler MNEF, Prosjekt- og Fagansvarlig
477 00 214
karianne@proaktiv.no

Proaktiv Sarpsborg
Torggata 8
69 12 60 60

Prosjektmeidler/fagansvarlig MNEF

Din prosjektmegler

Karianne har lang erfaring og høy kompetanse innenfor megling som fag, og jobber som prosjektmegler og er fagansvarlig på kontoret i Sarpsborg.

Karianne startet med eiendomsmegling i 1993, og med prosjektmegling i 2004. Med langsiktig og tett oppfølging er hun opptatt av å gi kundene sine den trygghet som kreves for å kjøpe en helt ny bolig.

Karianne vet hvor viktig det er å forstå kundens ønske og behov, og er derfor opptatt av at tilfeldigheter ikke skal få spillerom. Hun er med hele veien, fra start til slutt.



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet
Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



MYSEN

Kommune: Indre østfold / Område: Indre Østfold - Eidsberg

Med en ny tomt følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Utbygger har som et valgfritt alternativ plassert noen eksempelhus fra ABC-hus inn på tomtene. Se link til Boligvelger her: <https://www.boihøgli.no>

Tomtene selges separat, og kjøper kan om ønskelig parallellt inngå en avtale om ferdighus levert av ABC-hus.

Tomtene ligger i Mysen med flott utsikt - en liten by som ligger i Indre Østfold kommune mellom Oslo og svenskegrensen.

Mysen har et allsidig tilbud med aktiviteter, kultur, kafeliv, shopping og ikke minst friluftsliv. Under året er det mange spennende festivaler og arrangementer som gjennomføres her.

Flotte turmuligheter som Høytorp Fort og Helsestien langs



OFFENTLIG TRANSPORT

 Mysen idrettshall Totalt 10 ulike linjer	11 min  0.8 km
 Mysen stasjon Linje R22	18 min  1.3 km
 Oslo Gardermoen	1 t 23 min 

DAGLIGVARE

Coop Extra Mysen Post i butikk	12 min  0.9 km
Kiwi Mysen PostNord	13 min  1 km

VARER/TJENESTER

 Mysen Bysenter	13 min 
 Vitusapotek Mysen	18 min 

SPORT

 Folkestad balløkke aktivitetsanlegg Ballspill	8 min  0.6 km
 Mysen stadion Ballspill, fotball, friidrett	10 min  0.8 km
 Mudo Mysen	18 min 
 Family Sports Club Mysen	19 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Mysen Videregående Skole - Østfol...	12 min 
 Kulturtorget Indre Østfold	15 min 

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Mysenelva. Ikke langt unna ligger Trømborgfjella med merkede løyper og samtidig kan by på flotte bade- og fiskemuligheter.

Mysen, østlandets mest attraktive småby!
Mysen, med mål om å bli "Østlandets mest attraktive småby".

For de aller fleste utenfor området Indre Østfold, er nok Mysen mest kjent for Momarkedet. De fleste husker vel den



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



stemningsfulle følelsen som TV-programmet brakte fram i oss, men byen vår er så utrolig mye mer.

Dette er en by med svært mye å by på, kombinert med en sjarm og vennlighet kun en småby kan levere. Går du igjennom gater i bykjernen er du garantert å få et smil og et vennlig hei. Du vil oppleve sjarmerende og unike butikker, mat i verdensklasse og spennende historie bak hvert et hjørne.

Mysen har ofte blitt kalt Østfolds svar på Grünerløkka, mens andre har gitt uttrykk for at dette er det nærmeste du kommer Hollywood i Indre Østfold. Mange setter pris på at vi praktisk talt bor midt i matfatet og at det er kort vei til den beste maten. Andre setter pris på at det er kort vei til Oslo, til skogen, til venner.

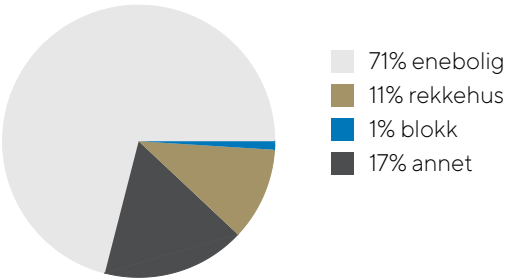
Men - de aller fleste setter pris på at vi først og fremst har kort vei til Mysen.



Fra Mysen sentrum: følg Smedgata (Fv 129) og ta til høyre rett etter Eidsberghallen inn på Høgliveien. Følg veien til enden og hold til høyre i Y-kryss. Det vil da straks på venstre hånd bli opparbeidet vei til tomteområdet forbi boligblokkene.

Adkomst

BOLIGMASSE

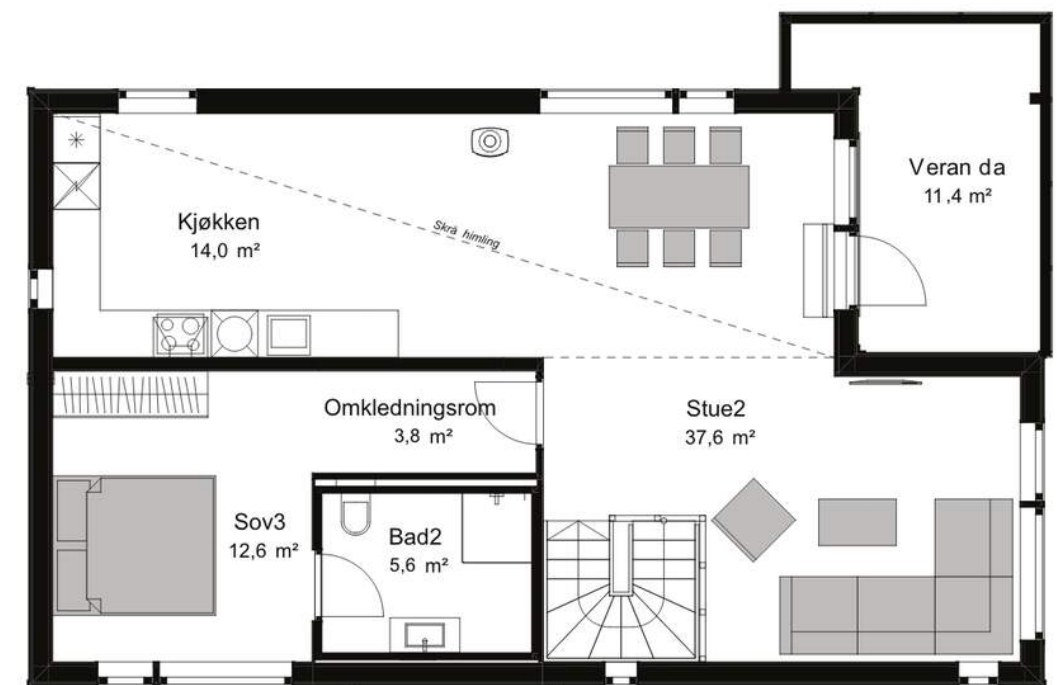
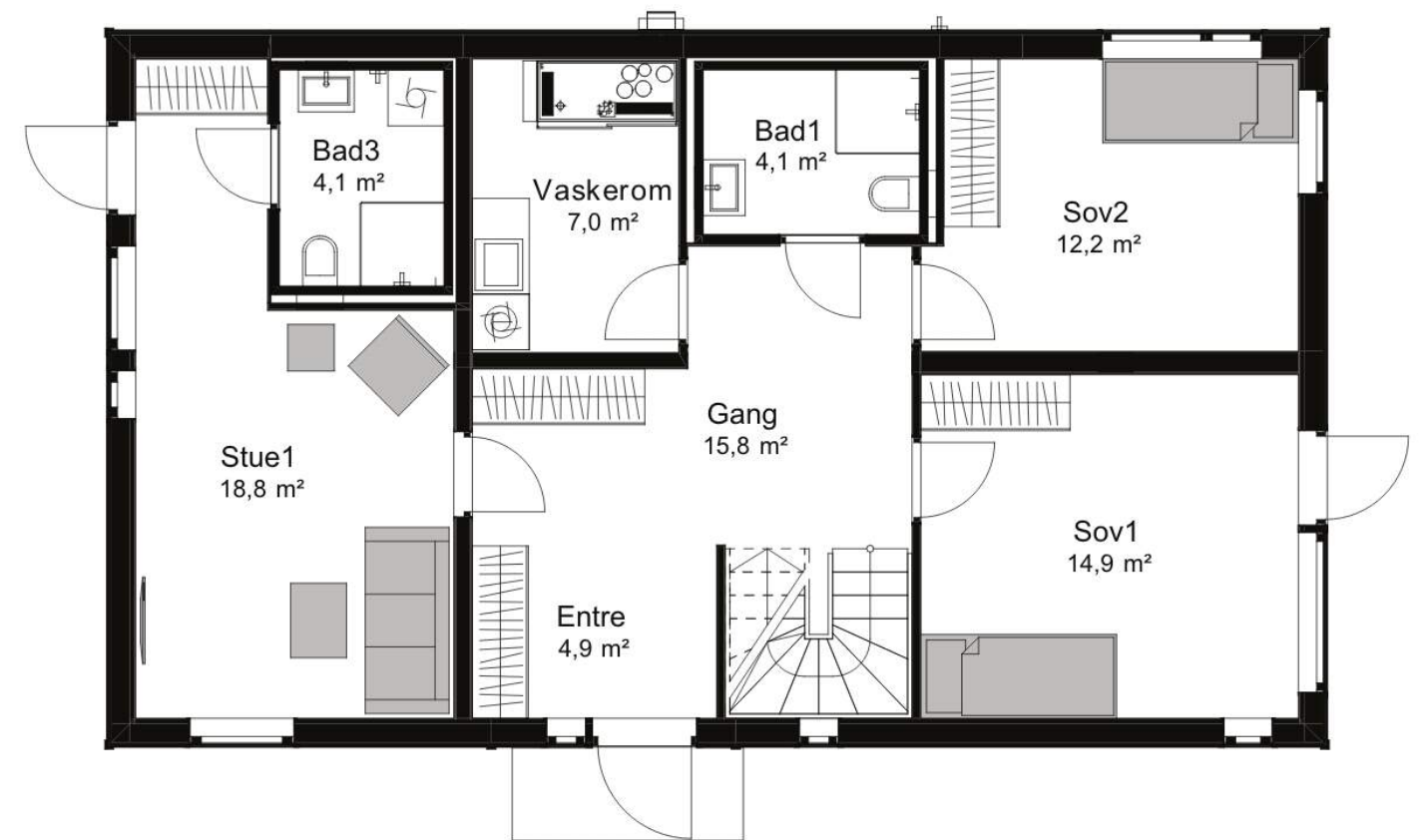


SKOLER

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 21 klasser	16 min 1.2 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 17 klasser	21 min 1.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	12 min 0.9 km

BARNEHAGER

Symra barnehage (0-5 år) 53 barn	22 min 1.6 km
Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	24 min 1.7 km
Susebakke barnehage (0-5 år) 91 barn	7 min 2.6 km



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 731 kvm, Eierform: Eiet tomt.

Tomtene i bakkant (på oversiden av veien) vil bli sprengt inn i fjell og blir hevet maks for å møte fjellrygg i bakkant av huset og for å få best mulig utsikt.

Garasjen er planlagt i forkant av huset, med en høydeforskjell på ca. 1,5 meter mellom hus og garasje.

Tomtene i forkant (på nedsiden av veien) blir fylt opp og tilrettelagt med et flatt parti.

Skråning foran hus tilhører den enkelte tomt (se tomtegrenser).

Skråningen vil bli opparbeidet som en jordskråning med eng-beplantning. I bunnen av skråningen ut mot veien, vil det bli satt opp et galvanisert flettverksgjerde langs fyllingsfoten (mur) der dette er nødvendig/påkrevet.

Tomtene vil bli tilrettelagt for en bygningskropp med en grunnflate på 120 kvm, samt en dobbel garsje med grunnflate på 36 kvm. Dette i tillegg til minste pålagte utomhusareal (se reguleringsbestemmelser).

Her er det potensial for å øke ytterligere for visse tomter, alt ettersom hustype som kjøper velger å prosjektere/utføre. Dette vil i såfall bli kjøpers ansvar og kostnad.

Tomtene leveres klargjort for bygging med utspregning og mettet sprengsteinsfylling (ikke avrettet) som vist på tegninger, samt klargjort med innstikk vann/avløp, strøm og fiber innenfor tomtegrense.

Kjøper må selv besørge husprosjektering, rammesøknad og eventuelt ytterligere tilpassing av tomten.

Selger tar ikke ansvar for eventuelle høydejusteringer av grunnen som måtte komme fra Indre Østfold kommune i byggesak.

Tomtene er ikke ferdig oppmålt fra Indre Østfold kommune og arealet kan avvike noe ved endelig oppmåling.

Megler besitter kopi av matrikkelbrev på tomtene. Ta kontakt med megler for kopi.

Annet

Alle tomtene er pliktet medlemskap i velforening sammen med Høgliveien boligsameie.

Vedtektene for Høgliveien velforening Mysen stiftet 20.01.2023 er utarbeidet og ligger vedlagt i prospekt.

Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

Kjøper gir eier av koblingsskap og kabelanlegg etc. rett til å ha slike anlegg/installasjoner på tomten, og gir samtidig eier en rett til å utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner av disse anleggene.

Ved inngrep på tomten i forbindelse med vedlikehold/reparasjoner, plikter anleggseier å sette arealet tilbake i den stand det var før inngrepet. Dersom det oppstår skade på busker/trær, forstøtningsmurer eller andre faste installasjoner som er plassert slik at de er til hinder for nødvendig vedlikehold/reparasjoner, vil disse skadene ikke bli erstattet.

Lekeplass

Det vil bli opparbeidet to lekeplasser på egnede områder. Velforeningen skal vedlikeholde og forvalte felles lekeplasser på det regulerte området.

Renovasjon

Det vil bli opparbeidet et renovasjonsanlegg med nedfelte avfallsdunker for sortering iht. kommunens krav.

Renovasjonsanlegget er felles mellom eneboligtomtene og boligsameiet.

Renovasjonsløsninger er tiltenkt plassert på nedsiden av boligsameiet.

Endring av plassering kan forekomme.

Vei/vann/avløp

Offtentlig vann og avløp. Privat vei.

Selger har lagt vei frem til tomtegrensen. Stikkledninger for vann og avløp er ført frem i veien til et punkt ca. 1 m innenfor tomtegrensen.

Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten for stikkledningene fra hovedledningene og helt frem til tilkoblingspunktet inne på tomten. Kjøper er ansvarlig for at tilkoblingspunkt er intakt og i orden før tilkobling skjer.

Kjøper må selv, før planleggingen av boligen tar til, kontrollere at dybde på tilkoblingspunkt for avløp står i forhold til boligens avløpsplan m.h.t. bad, wc, etc. i evt. underetasje, kjeller el.

Kjøper er ansvarlig for alle skader som måtte oppstå på asfaltdekke/kantstein på adkomstvei som følge av anleggsarbeid på sin eiendom. Alle utgifter i forbindelse med reparasjon av slike skader må dekkes av kjøper/eier.

Kjøper må selv besørge og bekoste nødvendige tiltak mot overvann fra veigrunn og annet tiliggende areal som ved nedbør kan trenge inn på eiers tomt.

Indre Østfold kommune forbeholder seg retten til å føre frem og vedlikeholde, kommunaltekniske anlegg som vann/avløp etc. på det regulerte området.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst og vil følge eiendommen:

- Bestemmelse om veg, dagboknr. 5575, tinglyst 01.10.1997. Veiretten gjelder eksisterende veitrase og skal kun gjelde dagens veibredde m/veiskuldre. Megler besitter kopi av denne.

- Bestemmelse/ erklæring / avtale, dagboknr. 114600, tinglyst 31.01.2022. Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening, bestemmelse om vedlikehold, gjensidig vederlagsfri rett til ferdsel, lek og rekreasjon på aral avsatt til felles lekeplass, bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger og gjensidig vederlagsfri rett til å legge nødvendig teknisk infrastruktur samt adkomst. Gjelder også senere fradelte parseller.

- Erklæring/avtale, dagboknr. 114535, tinglyst 31.01.2022. Rett til felles avfallssystem og bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

- Erklæring/avtale, dagboknr. 114562, tinglyst 31.01.2022. Rett til oppstillingsplass og adkomst for renovasjonskjøretøy, samt bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

I tillegg har kommunen legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter.

Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte.

Reguleringsmessige forhold

Tomtene ligger innenfor detaljreguleringsplan for Høgli, vedtatt 08.09.2020.

De er markert under BFS1 og BFS2 og grad av utnyttning for disse er 25% bebygd areal pr. tomt.

Det er tilsammen 9 tomter og maks antall boenheter innenfor dette feltet er 9 boenheter.

Maksimal gesimshøyde er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det legges til rette for takterrasser tillates trappehus og rekkverk eller lignende over regulert byggehøyde for BFS2.

Det tillates maks 2 etasjer og flatt tak inntil 4 grader. Hver boenhet skal ha 2 parkeringsplasser for bil og minimum 150 kvm uteoppholdsareal.

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser ligger vedlagt.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 155 Bnr. 227 i Indre østfold kommune

Prisantydning inkludert omkostninger

2 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

57 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 300 000,-))

240,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

58 740,- (Omkostninger totalt)

2 358 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Forbehold

Utbygger forbeholder seg retten til å innhente gjeldsopplysninger av kjøper.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og øvrig salgsmateriale. Illustrasjoner og perspektivtegninger i prospektet kan ha mangler og avvik.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbak til begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Høgliveien 30 AS v. Lina Marie Malmstrøm

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Meglers provisjon kr. 32 500,- og utlegg betales av selger.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS

Org.nr. 994976192

Ansvarlig megler: Karianne Westby Jensen

Dato salgsoppgave
14.4.2025

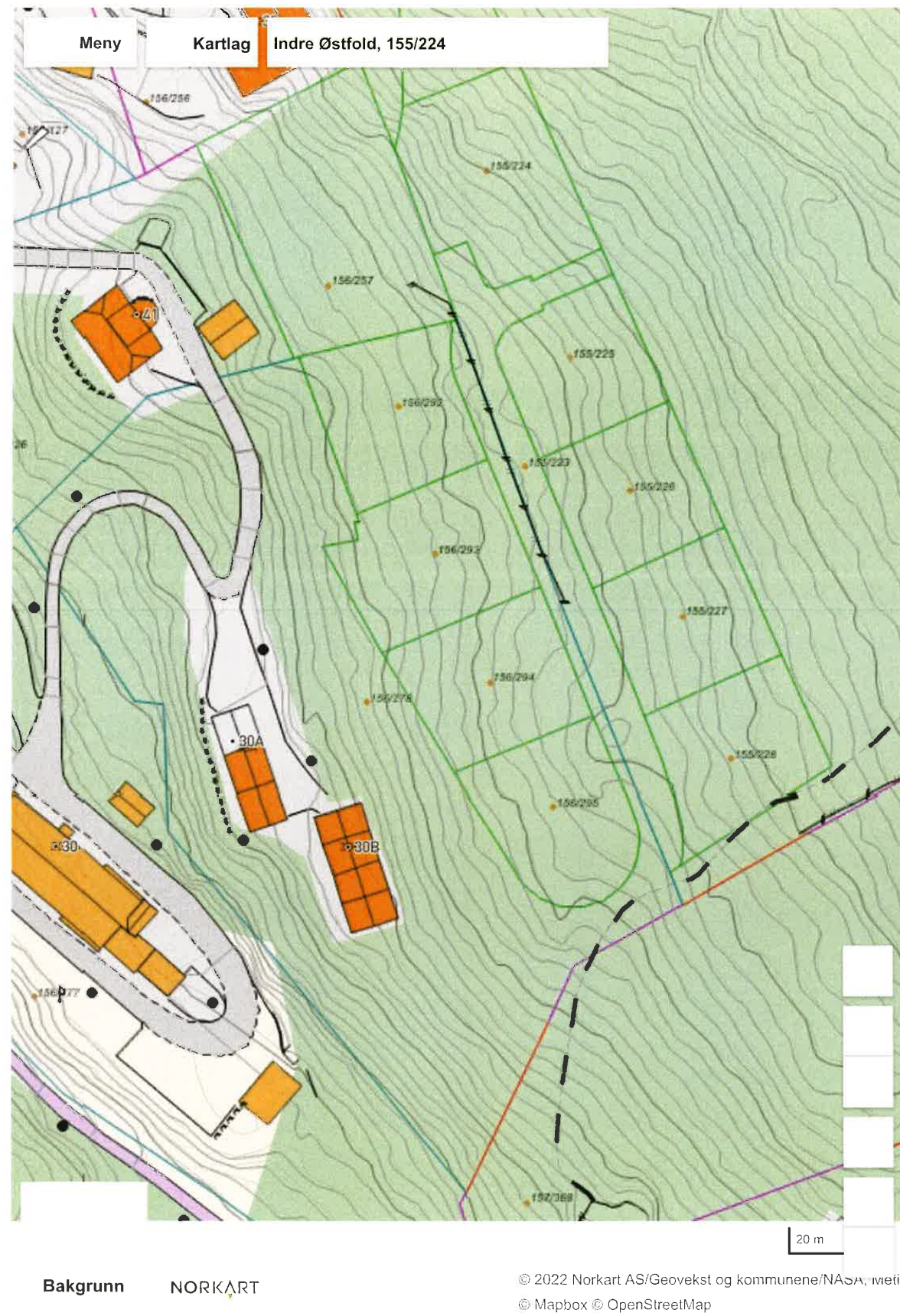


VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke







Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev

Kartverket

Orientering om matrikelbrev

Omorientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigdomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Om fullstendigheten og nøyaktigheten i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

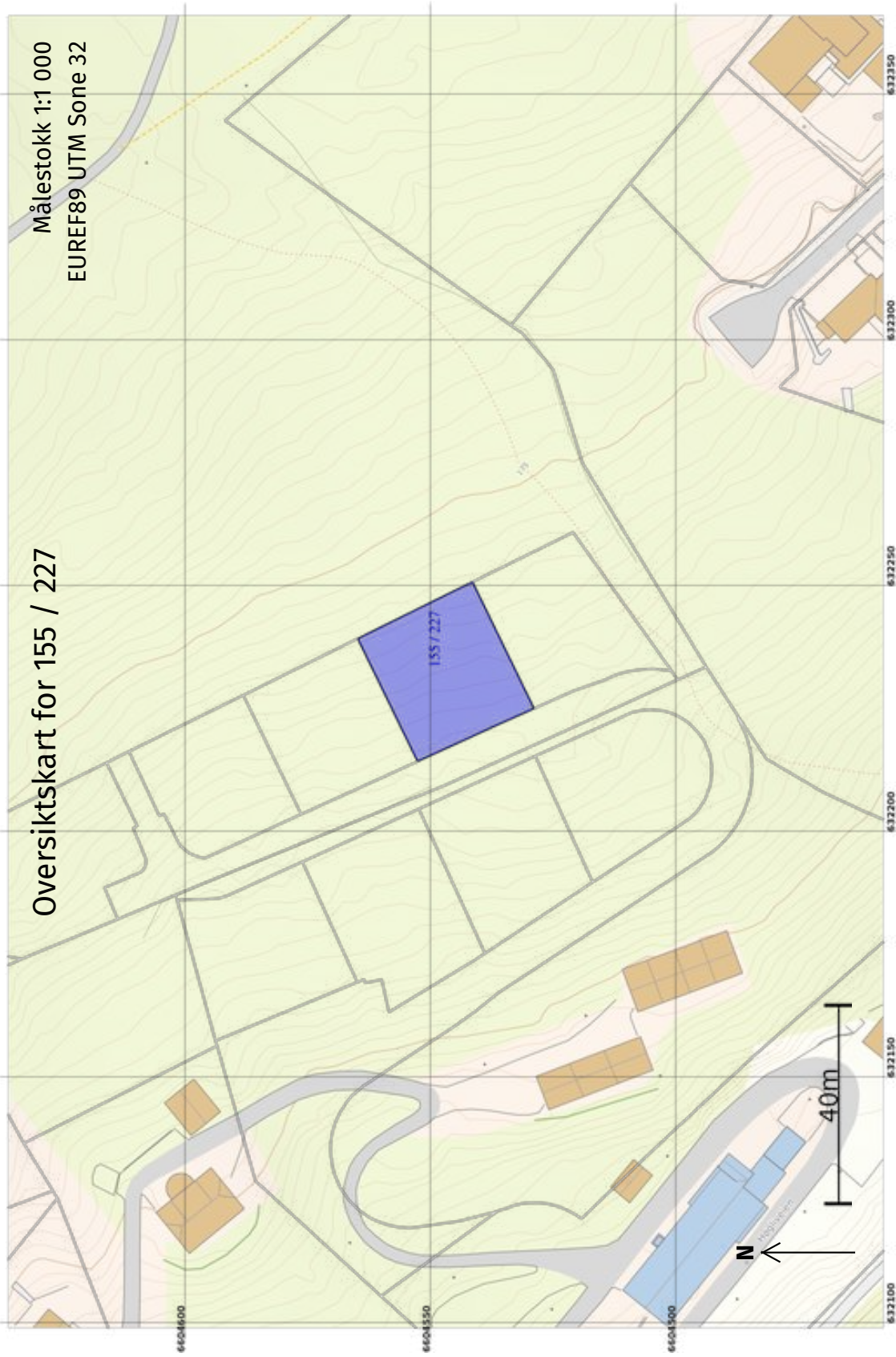
Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype: Grunneiendom			Oppmåling utsatt: 08.12.2023 (frist for oppmåling)						
Bruksnavn: 31.01.2022									
Etableringsdato: 0									
Skylid: Ja									
Er tinglyst: Nei									
Har festegrunner: Nei									
Er seksjonert: Nei									
Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.									
Arealrapport									
Tekst			Areal Kommentar						
Beregna areal for 155 / 227			731,5 m2						
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle		Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel		
Hjemmelshaver			918402403	HØGLIVEIEN 30 AS		Sandesundsveien 2 1724 SARPSBORG	1 / 1		
Oversikt over teiger									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	6604549	632232		731,5 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning		Forretningsdokumentdato							
Forretningstype		Kommunal saksreferanse							
Årsak til feilretting		Nettadresse (URL)							
		Annen referanse							
Opprett ny grunneiendom ved fradeling		08.12.2021		Tinglyst		04.02.2022		pederper 08.12.2021	
Oppmålingsforretning		21/6819		Rolle		Matrikkelenhet		Arealending	
				Avgiver		3014 - 155/223		-731,4	
				Mottaker		3014 - 155/227		731,5	
				Berørt		3014 - 155/10		0	
				Berørt		3014 - 155/226		0	
70.02.2022 09:54									
Matrikkelbrev for 3014 - 155 / 227									
Side 2 av 6									

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Landmålnummer	Navn				
	PEDERSEN PER-KRISTIAN H				
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
	08.12.2021	Tinglyst	04.02.2022	pederper	08.12.2021
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21/6819	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Oppmålingsforretning		Avgiver	3014 - 155/223	-757,5	
		Mottaker	3014 - 155/228	757,4	
		Berørt	3014 - 155/10	0	
		Berørt	3014 - 155/227	0	
Landmålnummer	Navn				
	PEDERSEN PER-KRISTIAN H				

07.02.2022 09:54

Matrikkelbrev for 3014 - 155 / 227

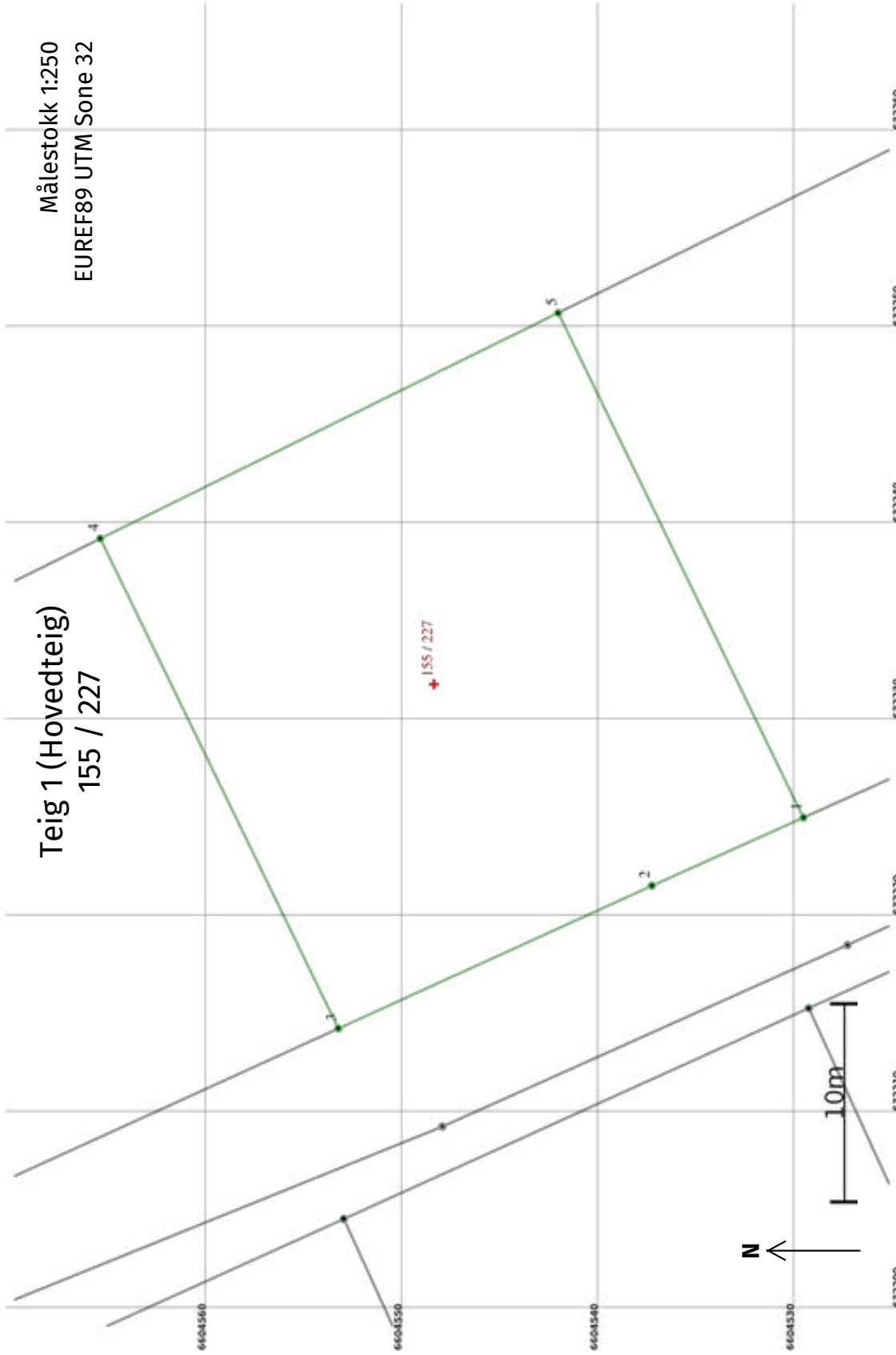
Side 3 av 6



07.02.2022 09:54

Matrikkelbrev for 3014 - 155 / 227

Side 4 av 6



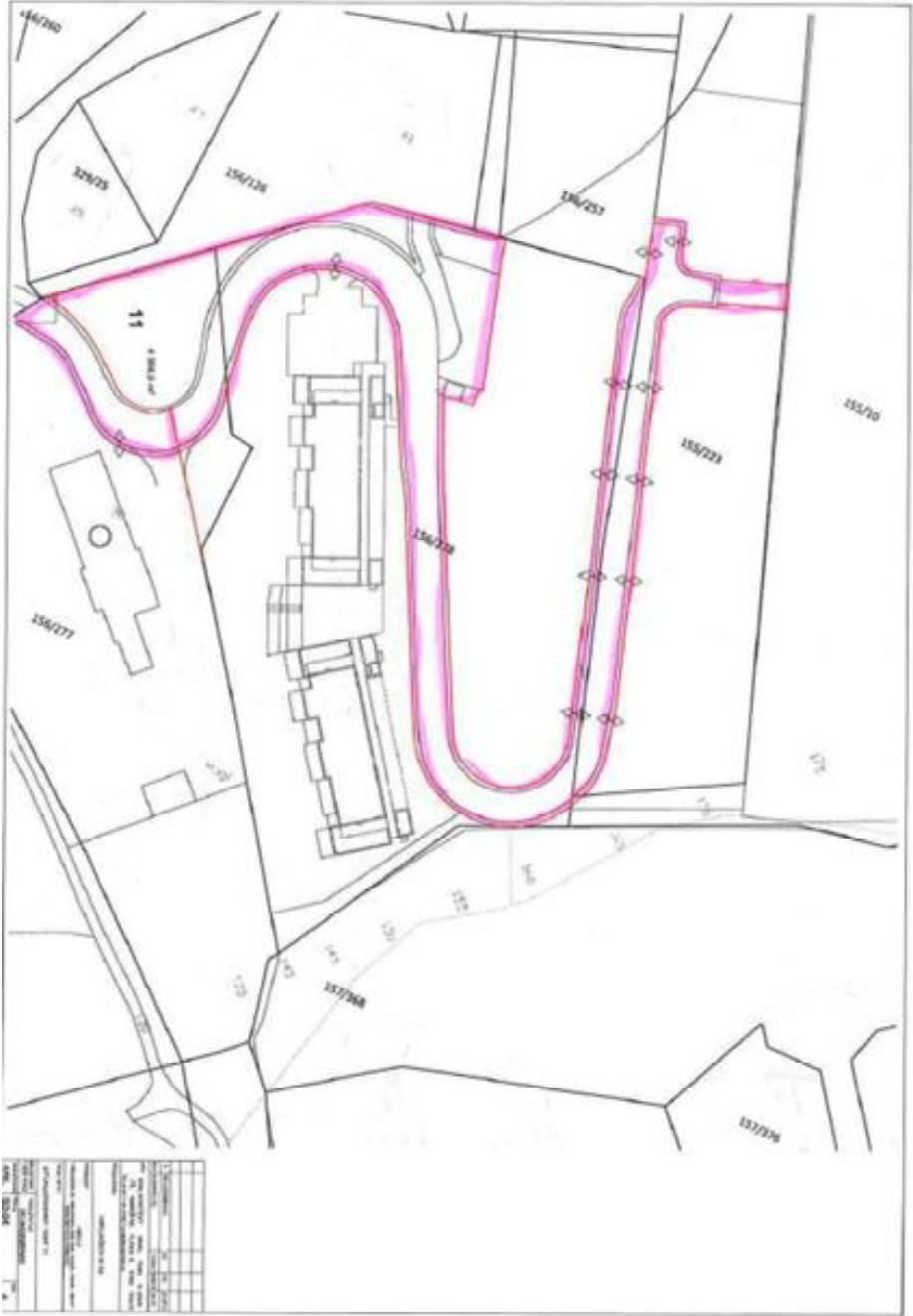
07.02.2022 09:54

Matrikkelbrev for 3014 - 155 / 227

Side 5 av 6

Areal og koordinater						
Areal: 731,5 Arealmerknad:						
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6604549 Øst: 6322232						
Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
1	6604529,74	632224,92	8,47	Umerket	69 Beregnet	10
2	6604537,46	632221,45		Umerket	69 Beregnet	10
3	6604553,43	632214,18	17,54	Umerket	69 Beregnet	10
4	6604565,55	632239,12	27,73	Umerket	69 Beregnet	10
5	6604542,23	632250,61	26,00	Umerket	69 Beregnet	10
			28,56	Umerket	69 Beregnet	10

Vedlegg 1: Skisse som viser velforeningens forvaltningsområde



VEDTEKTER HØGLIVEIEN VELFORENING MYSEN

Velforeningens navn er Høgliveien Velforening, Mysen

Stiftet 20.01.2023

1. Formål

Høgliveien Velforening, Mysen er en partipolitisk nøytral forening som har til formål er å ivareta medlemmenes felles interesser så langt vellets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Velforeningen skal fremme medlemmenes felles interesser knyttet til arealet definert i § 3, herunder forvalte og stå for den daglige driften av felles areal/eiendom. Velforeningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme formålet.

2. Velforeningens forvaltningsområde

Velforeningen skal drifte og forvalte det som er velforeningens forvaltningsområde. Forvaltningsområde er grunneiendommene gnr. 155, bnr. 223, gnr. 156, bnr. 278 og 297, alle i Indre Østfold kommune. Forvaltningsområdet er grunnareal utviklet med felles funksjoner og felles teknisk infrastruktur:

- ✓ felles adkomstveg med teknisk innretninger og anlegg som ligger til veien,
- ✓ felles renovasjonsanlegg
- ✓ oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy
- ✓ felles lekeplasser

Velforeningen er eier av arealet som inngår i forvaltningsområdene, med unntak av arealet hvor felles renovasjonsanlegg ligger, og deler av adkomstvegen. Vellets medlemmer utøver sin bruksrett til arealet hvor felles renovasjonsanlegg er anlagt, og de deler av felles adkomst vellet ikke eier, ved tinglyst erklæring.

3. Juridisk person

Velforeningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

4. Medlemskap

Enhver eier av grunneiendommene opplistet nedenfor, eller matrikkelenheter fradelt fra disse, og som har rett til å bruke de felles funksjoner som er omfattet av velforeningens forvaltningsområde, er pliktig medlem i velforeningen.

Matrikkelenhetene er gnr/bnr:

155/224, 155/225, 155/226, 155/227, 155/228, 156/292, 156/293, 156/294, 156/295, 156/296, 156/277.

Ved overdragelse av matrikkelenhet som er pliktig medlem i vellet, skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntre fra og med overtagelse av grunneiendommen/matrikkelenheten.

Velforeningen registrerer navn på eier av matrikkelenhetene gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte, og blir værende i velforeningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om velforeningens aktiviteter. Velforeningen skal slette informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

5. Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter velforeningen har hatt, og utgifter som ligger i budsjettet for kommende periode. Velforeningens samlede årlige utgifter skal fordeles på grunneiendommene/matrikkelenhetene hvis eiere er pliktige medlemmer av vellet, og basert på antallet boenheter. På denne måten fastsettes kontingenten pr grunneiendom, og kontingenten faktureres deretter grunneiendommens eier etter medlemmets eierandel i eiendommen. Boliger i seksjonert grunneiendom belastes med like stor kontingent, og faktureres til eierseksjonsameiet ved styret.

Medlemskontingenten forfaller til betaling 30 dager etter at velforeningens styre, eller den styret bemyndiger til å innkreve medlemskontingent, har fremsatt krav om betaling av kontingent overfor medlemmene. Ved forsinket betaling påløper morarenter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).

6. Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mai måned hvert år. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen 3 uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Alle velforeningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Hver grunneiendom har en stemme, selv om det er flere som eier grunneiendommen. Seksjonerte eiendommer eller eiendommer som er eid av borettslag har like mange stemmer som bruksenheter/boliger i grunneiendommene. Hvis en bruksenhet/andel i borettslag er eid av flere personer har denne brukenheten/boligen likevel bare en stemme.

Årsmøtet ledes av vellets leder eller en møteleder valgt av årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og 2 personer til å undertegne protokollen.
3. Styrets beretning
4. Årsregnskap med revisjonsberetning

5. Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
6. Valg av styre
7. Innkomne forslag

Det skal føres protokoll fra årsmøte som signeres av møteleder og to medlemmer.

Styreleder og to styremedlemmene velges for to år av gangen. Alle kan gjenvelges.

Årsmøtets vedtak og valg fattes med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de fremmøtte, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Årsmøtet kan ved alminnelig flertall kun fatte vedtak som faller inn under velforeningens formål.

Revisor rapporterer direkte til årsmøtet, men beretning skal være tilgjengelig for styret og medlemmene minst en uke før årsmøtet.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 6. Innkallingsfristen er minst 7 dager.

8. Styret

Velforeningen ledes av et styre som er velforeningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av velforeningen i samsvar med vedtekter og årsmøtets beslutninger.

Styret skal bestå av styreleder og to styremedlemmer. Medlemmer av vellet som er eiere av eneboligtomter kan om de ønsker det kreve at et av styremedlemmene skal velges av og blant disse medlemmene. Det samme gjelder grunneiendommen 156/277. Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og ett styremedlem før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for velforeningen.

Styret trenger årsmøtes samtykke for å påta forpliktelser på vegne av velforeningen over kr 50 000, med mindre det er avsatt penger i budsjettet.

Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Styret skal påse å behandle saker i styremøte. Det skal føres protokoll fra styremøtene. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser skal protokolleres. Styret skal sørge for at velforeningen har tilstrekkelig og fullstendig arkiv.

Alle medlemmene har rett til innsyn i vedtak som følger av protokollene fra styremøtene. Medlemmer kan be om begrunnelse for vedtaket. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor vedkommende har personlig og særlig interesse i sakens utfall.

9. Regnskap og revisjon

Regnskapsåret følger kalenderåret. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmene vedta at velforeningen skal ha en forretningsfører.

Velforeningen skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at velforeningen skal ha revisor.

10. Vedtektsendringer

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet.

Vedtektenes punkt 8, 2 avsnitt om eneboligtomtenes og 156/277 rett til styrerepresentasjon, kan ikke endres uten at disse eiendommene har stemt for forslaget.

11. Oppløsning

Oppløsning av velforeningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det skal velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om ikke annet valg foretas. Velforeningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse, gå til det formål velforeningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på velforeningens midler eller andel av disse.

Indre Østfold kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

Reguleringsbestemmelser (pbl § 12-7)

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HØGLI

PlanID 20180005
Saksnummer 20/30019
Dato: 08.09.2020

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for en variert boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse, med tilhørende adkomst, parkering og utearealer. Planen er delt i felt, og bebyggelsesfeltene kan bygges ut i ulike etapper.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 08.09.2020.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1 Universell utforming og tilgjengelighet

- 2.1.1 Bebyggelse og anlegg skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Gjeldende byggeteknisk forskrift legges til grunn.
- 2.1.2 Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til alle bygg.

2.2 Estetisk utforming

- 2.2.1 Bebyggelsen skal ha en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet basert på dagens bygningsteknologi og arkitektur.
- 2.2.2 Det skal velges materier og farger som bidrar til en dempet silhuett- og fjernvirkning, og er tilpasset omkringliggende bebyggelse og landskap.

2.3 Terrengbehandling

- 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt for omgivelsene. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

2.4 Massehåndtering

- 2.4.1 Det skal legges opp til mest mulig massebalanse og gjenvinning av masser. Overskuddsmasser skal disse kjøres til godkjent deponi, alternativt utveksles til nærliggende anleggsprosjekter der det er behov for masser.
- 2.4.2 Det skal ikke innføres eller spres fremmede skadelige arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede skadelige arter i forkant av tilkjøring. Dersom ytterligere fremmede skadelige arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

2.5 Overvannshåndtering

- 2.5.1 Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt på egen eiendom gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen etc. Flomveier skal planlegges, og løsninger for dette skal dokumenteres som del av søknad om tiltak jf. bestemmelse 3.2. Det tillates påslipp på kommunalt nett på 2-5 l/s.
- 2.5.2 Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien.

2.6 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- 2.6.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

2.7 Miljøkvalitet

- 2.7.1 Grenseverdiene for støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gitt i tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

2.8 Nettstasjon

- 2.8.1 Det er avsatt eget formål til nettstasjon. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og plassert minimum 3 m fra veikant og minimum 10 m fra rom for varig opphold.

2.9 Byggegrense

- 2.9.1 Der byggegrensen ikke vises i plankartet skal formålsgrensen regnes som byggegrense.

2.10 Mindre justeringer

- 2.10.1 Det tillates mindre justeringer mellom areal regulert til kjøreveg og tilstøtende arealformål, ved behov for optimalisering i detaljprosjekteringen. Dette skal skje i samråd med Indre Østfold kommune, og endelig plassering skal fremgå av situasjonsplan.
- 2.10.2 Punktsymbolet for avkjørsel indikerer punkt for adkomst mellom kjøreveg og boliger. Mindre justeringer av plassering kan aksepteres.

3. Utfyllende planer og dokumentasjon

3.1 Utomhusplan

- 3.1.1 I forbindelse med rammesøknad for felt BBB1 skal det utarbeides utomhusplan.
- 3.1.2 Utomhusplan skal være målsatt, og skal vise bebyggelsens plassering, eksisterende og planlagt terreng, gangveger, forbindelser til Helsestien, avfallsløsning, tekniske installasjoner, gjerder/støttemurer og bruk av ubebygde arealer inklusiv leke- og uteoppholdsareal.

3.2 Plan for overvannshåndtering

- 3.2.1 Plan som viser løsning for håndtering av overvann, som følger reguleringsplanen, skal være førende for utbygging av området.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- 4.1.1

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1–2)

a.

Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=25 % pr. tomt. Maks antall boenheter innenfor bebyggelsesfeltene er 9 boenheter.

b.

Maksimal gesimshøyde for BFS1 er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

c.

Maksimal gesimshøyde for BFS2 er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det legges til rette for takterrasser tillates trappehus og rekkverk e.l. over regulert byggehøyde.

d.

Det tillates maks to etasjer.

e.

Bebyggelsen skal ha flatt tak inntil 4°.

f.

Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse jf. PBL §20-5 tillates oppført innenfor formålsgrensen i henhold til krav jf. PBL§ 29-4.

g.

Det skal etableres 2 parkeringsplasser for bil per boenhet.

h.

Det skal etableres minimum 150 m² uteoppholdsareal per boenhet.

i.

Innenfor BFS1 skal det etableres en mindre nærlekeplass for småbarn. Det skal settes av et areal på minimum 50 m², som skal opparbeides med en sandkasse og huskestativ eller tilsvarende elementer.
- 4.1.2

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS3)

a.

BFS3 omfatter del av eiendommen 156/257. Arealet må ses i sammenheng med resten av eiendommen, som er regulert til boligformål i reguleringsplan for Åslia.
- 4.1.3

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1)

a.

Innenfor felt BBB1 tillates det oppført blokkbebyggelse.

b.

Maksimal utnyttelse (%-BYA) og byggehøyde (k+) er angitt på plankartet. Maks antall boenheter innenfor feltet er 30 boenheter.

c.

Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse jf. PBL §20-5 tillates oppført innenfor formålsgrensen i henhold til krav jf. PBL§ 29-4.

d.

Det skal etableres minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplasser for bil per planlagt boenhet. Parkering skal etableres i parkeringskjeller i tillegg til gjesteparkering innenfor BBB1 og SPA1. Det skal etableres ladepunkter for el-bil i parkeringskjelleren.

e.

Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering på bakkenivå i tilknytning til inngangsparti og/eller i p-kjeller. Plassene skal være tilrettelagt slik at sykler kan låses fast.

f.

Det skal opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimumsareal kan løses gjennom privat og felles uteoppholdsareal innenfor tomta boligen ligger på. Privat terrasse/balkong og f_BLK1 kan medregnes i uteoppholdsarealet.

g.

Uteoppholdsarealer skal samlet sett ha følgende kvaliteter:

-

hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre, og god og sikker tilgjengelighet fra bolig (mindre enn 50 meter fra inngang).

-

gode solforhold og klimatisk skjermet (sol på 50 % av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn).

-

opparbeides med god og varig kvalitet.

h.

Det skal opparbeides nærlekeplass innenfor felt BBB1, med minimum størrelse 200 m².

i.

Det tillates terrenginngrep, støttemurer, utkrageringer o.l. utenfor regulert byggegrense.

j.

Parkeringsanlegg under bakken tillates plassert utenfor byggegrensene.
- 4.1.4

Næringsbebyggelse (BN1)

BN1

omfatter eksisterende bebyggelse i Høgliveien 30. Det tillattes ikke nybygg innenfor BN1.

- 4.1.5

Energianlegg (f_BE1–2)

Det

tillates etablert nettstasjon for el-forsyning i BE1. Eksisterende nettstasjon er plassert i felt BE2.
- 4.1.6

Renovasjonsanlegg (f_BRE1)

Det

skal etableres felles renovasjonsanlegg innenfor f_BRE1. Avfallsløsningen skal være lett tilgjengelig for renovatør.
- 4.1.7

Lekeplass (f_BLK1)

a.

Lekeplass f_BLK1 skal være felles for nærområdet. Lekeplassene skal være tilpasset flere aldersgrupper med egnede lekeapparater, og skal ha et grønt preg.

b.

Området skal være tilpasset lek for både sommer- og vinteraktiviteter.

c.

Det kan oppføres mindre bygg og anlegg som fremmer områdets bruk som lekeareal.

d.

Lekeplassen skal utformes med trafiksikre løsninger og fysiske hinder (gjerde) mot kjøreveier.
- 4.2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
- 4.2.1

Kjøreveg (SKV1–3)

Kjøreveg

SKV2-3 skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet.
- 4.2.2

Gang-/sykkelveg (o_SGS)

Felt

o_SGS1 er offentlig gang- og sykkelvei.
- 4.2.3

Annen veggrunn – grøntareal (SVG1–18)

Områdene

er regulert til annen veggrunn - grøntareal med bredder som fremgår av plankartet. Dette er områder for grøfter, grøntanlegg, snøopplag etc. i tilknytning til veganlegget.
- 4.2.4

Parkering (SPA1)

Felt

SPA1 er gjesteparkering tilknyttet BBB1.
- 4.3

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
- 4.3.1

Friområde (GF1-4)

a.

Areal avsatt til friområder skal i størst mulig grad bevares med naturlig vegetasjon, og være til allmenn bruk. Det kan tilrettelegges for møteplasser, stier, plassering av benker o.l. Det tillates kun anlegg som fremmer områdets bruk som et friområde.

b.

Felt o_GF1 tillates brukt til fordrøyning av overvann.

c.

Innenfor felt GF3 skal det etableres stiforbindelser til Helsestien, etter prinsipper som vist i illustrasjons- og utomhusplan.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

- 5.1

Frisikt H140

I

frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

6. Rekkefølgekrav

- 6.1

Før bebyggelse tas i bruk

Følgende

tiltak må være utført før det kan gis ferdigattest for nye boliger:

- Tekniske anlegg som vei, vann og avløp, samt elektrisitetsforsyning frem til boligområdene skal være etablert i tråd med reguleringsplanen.
- Utomhusarealene tilknyttet delfeltet må være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.
- Lekeplass f_BLK1 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest i felt BBB1.
Ved søknad om ferdigattest i vinterhalvåret kan kommunen gi utsatt frist for grønne områder til påfølgende vår. Det tillates gitt ferdigattest for BFS1 og BFS2 før f_BLK1 er ferdig opparbeidet.
- Nærlekeplass innenfor felt BBB1 (jf. § 4.1.3.h) og BFS1 (jf. § 4.1.1.j) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest innenfor de respektive felt.



PLANBESKRIVELSE



DETALJREGULERINGSPLAN
FOR HØGLI

Indre Østfold kommune
Plan-ID: 20180005
Dato: 08.09.2020



Plannavn: Detaljreguleringsplan for Høgli
Indre Østfold kommune
Plan-ID: 20180005
Arkivsak-ID: 18/1034



Forslagsstiller: Høgliveien 30 AS
Plankonsulent: Odin Prosjektering AS

Dokumenthistorikk:

Rev.	Dato:	Revisjon:	Utført av:
00	01.03.2019	Planforslag innsendt Eidsberg kommune	SWS
01	23.09.2019	Revidert planforslag innsendt Eidsberg kommune. Føringer fra politisk behandling 05.06.19 er innarbeidet.	SWS
02	11.03.2020	Revidert planforslag innsendt Indre Østfold kommune. Dokumentet er oppdatert etter innspill fra IØK i møte 20.02.2020. Dokumentet er samtidig oppdatert med nye gårdsnummer, nytt kommunenavn, prosessbeskrivelse og oppdaterte utsnitt fra illustrasjonsplan og plankart i tråd med reviderte vedlegg. Se også oversendelsesbrev.	SWS
03	08.09.2020	Oppdatering etter offentlig ettersyn. Konkret gjelder det mindre tilføyelser/justeringer under punktene planprosessen (kap 3) og statlige planretningslinjer (kap 4.7).	SWS

Innhold

1.	Sammendrag	4
2.	Innledning	4
2.1	Bakgrunn.....	4
2.2	Beliggenhet	5
2.3	Forholdet til forskrift om konsekvensutredning.....	6
2.4	Utbyggingsavtaler	6
3.	Planprosessen	7
4.	Planstatus og rammebetingelser.....	8
4.1	Kommuneplanens arealdel 2014–2026	8
4.2	Kommunedelplan for Mysen 2006–2018	8
4.3	Kommuneplanens samfunnsdel 2015–2027	9
4.4	Gjeldende reguleringsplaner	10
4.5	Andre kommunale planer	13
4.6	Fylkesplan	13
4.7	Statlige bestemmelser og føringer.....	13
5.	Beskrivelse av planområdet.....	14
5.1	Avgrensing og størrelse	14
5.2	Eiendomsforhold	15
5.3	Arealbruk.....	15
5.4	Bebyggelse og anlegg.....	16
5.5	Kulturminner og historiske anlegg	19
5.6	Landskap og naturforhold.....	20
5.7	Rekreasjon og barns interesser	21
5.8	Grunnforhold og hydrologi.....	22
5.9	Trafikale forhold	23
5.10	Miljøforhold	24
5.11	Teknisk infrastruktur	25
5.12	Nærområdet.....	25
5.13	Risiko- og sårbarhetsanalyse	25
6.	Beskrivelse av planforslaget.....	26
6.1	Planlagt arealbruk	26
6.2	Bebyggelsens plassering og utforming.....	27
6.3	Trafikkløsning.....	30
6.4	Tilknytning til teknisk infrastruktur	31
6.5	Renovasjon	31
6.6	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	31
6.7	Rekkefølgebestemmelser.....	31
7.	Virkninger av planforslaget.....	32
7.1	Overordnete planer	32
7.2	Stedets karakter – landskap og estetikk	34
7.3	Kulturminner og kulturmiljø	34
7.4	Forholdet til kravene i kapittel II i naturmangfoldloven	35
7.5	Rekreasjon, friluftsliv og barn og unges interesser	35
7.6	Universell utforming og tilgjengelighet	36
7.7	Risiko og sårbarhet	36
7.8	Landbruk	37
7.9	Trafikksikkerhet	37
7.10	Teknisk infrastruktur	37
7.11	Folkehelse.....	37
7.12	Virkninger av planforslaget for naboeiendommer	37
8.	Forhåndsuttalelser.....	38
9.	Vedlegg.....	44

1. SAMMENDRAG

Planforslaget legger til rette for utbygging i Høgli-området med variert boligbebyggelse i form av frittliggende småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen er planlagt i bakkant av gamle Høgli sykehjem. Her legges det opp til en terrassert blokkbebyggelse i tre etasjer over p-kjeller, mens det er planlagt eneboliger i den øverste delen av planområdet. Planforslaget åpner for om lag 30 leiligheter i blokkbebyggelse og 9 enheter som frittliggende småhusbebyggelse. Prosjektet er planlagt med en intensjon om å tilpasse seg eksisterende bebyggelse – der planlagt blokkbebyggelse følger eksisterende blokkbebyggelse i øst, mens planlagt småhusbebyggelse følger småhusbebyggelsen fra E Kornveien i sørøst og til General Ruges vei i nordvest.

Planområdet er om lag 36 dekar, og ligger sentrumsnært med kort avstand til nærfriluftsområder rundt Høytorp fort, idrettsanlegg, barnehage og skole, togstasjon etc. Utbyggingsområdene er regulert med romslig avstand til nabobebyggelse, og tiltaket vurderes i liten grad påvirke omkringliggende bebyggelse. Adkomst til planområdet vil være via Høgliveien, som er med i planområdet fra krysset Høytorpveien x Høgliveien. Det er utarbeidet en trafikkanalyse som konkluderer med at Høgliveien har tilfredsstillende kapasitet for å håndtere økt trafikk, og at man med regulerte vegbredde oppnår trafikk sikker løsning for myke trafikanter. Det legges opp til gode forbindelser til eksisterende gang- og sykkelvei som fører til Mysen skole/idrettsparken og Opsahlåsen. Forbindelsene til Høytorp fort ivaretas.

Planforslaget ble opprinnelig oversendt Eidsberg kommune for førstegangsbehandling 01.03.19, med behandling i miljø- og teknikkutvalget 05.06.19. Her ble det besluttet at antallet boenheter måtte reduseres før planforslaget skulle legges ut til offentlig ettersyn. I foreliggende reviderte dokumenter er antallet boenheter redusert fra 69 til 39 enheter. Gamle Høgli sykehjem var opprinnelig foreslått revet og erstattet med blokkbebyggelse, men dette er ikke lenger en del av planen.

Vedlagt planbeskrivelsen følger bl.a. en risiko- og sårbarhetsanalyse, der aktuelle tiltak er fulgt opp i foreliggende planmateriale. Undervegs i planprosessen er det bl.a. laget en trafikkanalyse for Høgliveien og en tilstandsvurdering og kulturminnedokumentasjon av det tidligere sykehjemmet for å kartlegge verneverdien i bygningsmassen. Vedleggene til planbeskrivelsen er listet opp i kapittel 9.

2. INNLEDNING

2.1 BAKGRUNN

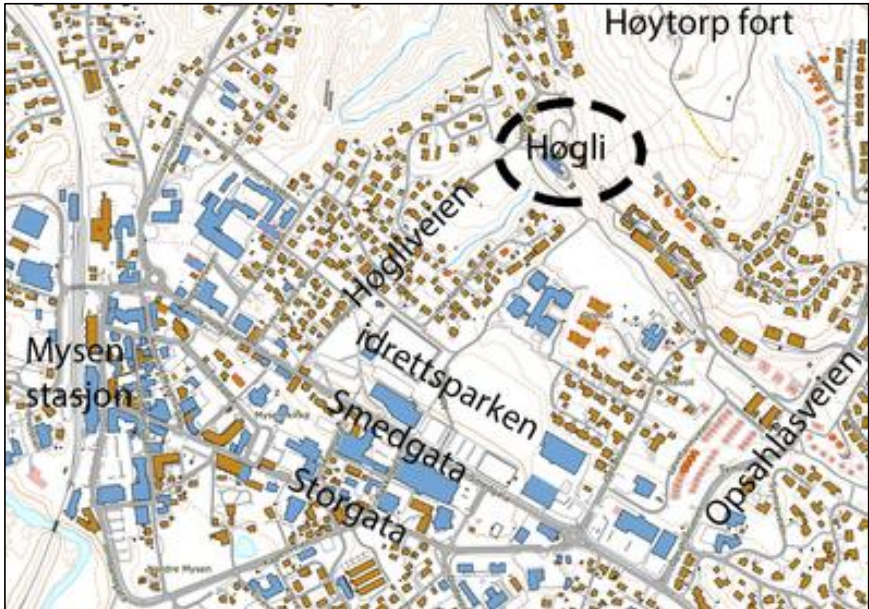
Forslagsstiller Høgliveien 30 AS er hovedgrunneier av eiendommen 156/277 (med tidligere Høgli sykehjem/tuberkulosehjem) og grunneier av eiendommene 156/278 (med «søsterbolig» og «betjeningsbolig») og 155/223 (fradelt fra eiendommen 155/10 i øst). Forslagsstiller ønsker å legge til rette for en bedre utnyttelse i området ved å regulere til variert boligbebyggelse. Det er ikke foreslått endringer av gamle Høgli sykehjem.

Forslagsstiller:
Høgliveien 30 AS, Bredmyra 4, 1739 Borgenhaugen. Org nr.: 918 402 403.

Plankonsulent:
Odin Prosjektering AS, Munkerudtunet 10, 1164 Oslo. Org nr.: 997 871 073.

2.2 BELIGGENHET

Planområdet ligger om lag 700 meter nordøst for Mysen sentrum. Sentralt i planområdet ligger tidligere Høgli sykehjem på eiendommen gnr/bnr.: 156/277, med tilliggende «søsterbolig» og «betjeningsbolig» på eiendommen 156/278. Videre omfatter planen arealer inn mot Høytorp fort. I planområdet inngår også Høgliveien fra krysset Høytorpveien x Høgliveien, som er adkomstveg til planområdet.



Figur 1: Oversiktskart med utbyggingsområdet avmerket.

Planområdet grenser mot Høytorp fort i nordøst, grøntareal og bebyggelsen i Rugdeveien i sørøst, landbruksareal i sørvest og småhusbebyggelse i nordvest.



Figur 2: Kart som viser bebyggelsen i planområdet.

2.3 FORHOLDET TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning jf. § 4 i forskriften. Det er konkludert med at planen/tiltaket ikke omfattes av kriteriene i forskriftens §§ 6, 7 eller 8. Av vedlegg 1 pkt. 25 fremgår det at nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvensutredes. Planområdet er i all hovedsak avsatt til utbyggingsformål (bolig og næring) i overordnet plan. Det er kun ca. 700 m² av foreslåtte utbyggingsformål som ikke er avsatt til formålet i overordnet plan. Samtidig er det kompensert for dette ved at flere dekar som er avsatt til utbyggingsformål i overordnet plan nå reguleres til friområde (se kapittel 7.1 for nærmere beskrivelse). Justeringen av formålene gir en mer hensiktsmessig arrondering av arealbruken i området (det påpekes samtidig at friområdene ikke har vært detaljert kartlagt i overordnet plan, og formålsendringene ikke påvirker etablerte stier i området). Tiltaket vurderes ikke å gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det vil derfor ikke stilles krav til konsekvensutredning jf. også konklusjon i oppstartsmøte.

Ved varsel om planoppstart anbefalte fylkeskommunen at det bør utarbeides en konsekvensutredning på grunn av forholdet til nyere tids kulturminner. Det er laget en kulturminneevaluering og tilstandsrapport for gamle Høgli sykehjem. Planforslaget legger opp til at bygget skal bevares, og det vil ikke være behov for å lage en konsekvensutredning for dette forholdet.

2.4 UTBYGGINGSAVTALER

Samtidig med varsel om planoppstart ble det kunngjort oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Det kan bli aktuelt med en utbyggingsavtale for kommunaltekniske anlegg som vei, vann og avløp, samt energiforsyning jf. kapittel 2 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

3. PLANPROSESSEN

Detaljreguleringen ble igangsatt på bakgrunn av oppstartsmøte med Eidsberg kommune 24.04.2018, samt vedtak i miljø- og teknikkutvalget 18.06.2018, sak 18/53.

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort med annonse i Smaalenenes avis 07.09.2018. Samtidig ble det sendt varslingsbrev til høringsinstanser, grunneiere og naboer. I tillegg ble oppstart av planarbeidet varslet på hjemmesiden til Eidsberg kommune og Odin Prosjektering.

Frist for innspill/uttalelser ble satt til 05.10.2018, og det kom inn 9 innspill/uttalelser. Innspillene er oppsummert og kommentert i kapittel 8. Innspillene er også samlet i fulltekst og vedlagt planbeskrivelsen.

Plansaken var tema i regionalt planmøte/regionalt planforum 23.10.18, der de sentrale temaene var adkomstvegen til planområdet og verneverdier i området. I etterkant av møtet er det bl.a. gjort trafikktegn i Høgliveien og gjennomført tilstandsvurdering og kulturminnedokumentasjon for tidligere Høgli sykehjem. Dokumentene ligger vedlagt planbeskrivelsen (se oversikt over vedlegg i kapittel 9).

Planforslaget ble oversendt Eidsberg kommune for førstegangsbehandling 01.03.19. Planforslaget ble behandlet i miljø- og teknikkutvalget 05.06.19, der det ble fattet følgende vedtak:

- Planforslaget for detaljregulering av Høgli fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-11. Utbyggingsvolumet i forslaget er etter utvalgets mening for stort. Et redusert antall boenheter vil bidra til å*
- 1. Redusere trafikkbelastningen gjennom Høytorp gårdstun etter utbygging*
 - 2. Redusere trafikkbelastningen i Høgliveien og i krysset Høgliveien x Smedgata.*
 - 3. Bidra til at fremtidig bebyggelse passer bedre inn med eksisterende bebyggelse i området.*
 - 4. Bidra til å ivareta allmennhetens tilgang til offentlige friområder*
 - 5. Kunne frigjøre arealer til gode og varierte uteoppholdsarealer og lekearealer*

I etterkant av utvalgets behandling har forslagsstiller endret plangrepet, noe som har redusert antallet boenheter betraktelig (fra 69 til 39). Hovedendringen er at gamle Høgli sykehjem ikke lenger foreslås revet (bygget var opprinnelig foreslått erstattet av tre leilighetsbygg), noe som samtidig imøtekommer fylkeskommunens innvending til planforslaget. Det vil si at hele det søndre utbyggingsområdet, som vist i planforslaget politikerne behandlet 05.06.19, er fjernet fra planen. Med endringene var utvalgets vedtak fulgt opp, og planforslaget ble oversesendt Eidsberg kommune 23.09.19, for behandling og utlegging til offentlig ettersyn. Planforslaget ble ikke behandlet før Eidsberg kommune ble en del av nye Indre Østfold kommune (01.01.20). Det ble derfor avholdt et møte med planavdelingen i den nye kommunen 20.02.20. I møtet ble det drøftet ulike justeringer i planmaterialet, og plandokumentene ble oppdatert etter møtet.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 15.05.20–30.06.20. Det har kommet 5 høringsuttalelser og 2 innspill fra private. Disse er oppsummert og kommentert i et eget notat oversendt Indre Østfold kommune 07.08.20. Plandokumentene er oppdatert i forkant av sluttbehandling.



Figur 3: Avisannonse, varsel om planoppstart.

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2014-2026

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse, næringsbebyggelse, friområde og veg i kommuneplanens arealdel. Omkringliggende arealer er i hovedsak avsatt til boligformål og friområde.



Figur 4: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel, der tidligere Høgli sykehjem er vist som næring (lilla) sentralt i utsnittet, mens øvrig utbyggingsformål er vist som boligformål (gult).

Gjennom kommunestyrets vedtak 10.04.19 er det tydeliggjort at det er kommuneplanens arealdel som er overordnet plan for området (jf. omtale i punkt 4.2).

4.2 KOMMUNEDELPLAN FOR MYSEN 2006–2018

På tidspunkt for planoppstart og ved første gangs innsending av planforslaget (01.03.19) ble Kommunedelplan for Mysen 2006–2018 (vedtatt 22.02.2007) regnet som gjeldende plan for området. Her er området som ønskes utbygd avsatt til boligbebyggelse, samt en liten del av friområde mot Rugdeveien i sørvest. Det planlagte utbyggingsformålet er i tråd med planen. Det tidligere sykehjemmet er avsatt til næringsformål.

Planforslaget for Høgli ble behandlet i utvalget 5. juni (jf. omtale i kapittel 3). I mellomtiden har det skjedd en endring/ «retting» av kommuneplanens arealdel (jf. vedtak i kommunestyret 10.04.19.) Endringen i kommeplanbestemmelsene innebærer ikke at kommunedelplanen oppheves, men i oppdatert § 2 (om kommuneplanens rettsvirkning), heter det nå at kommuneplanens arealdel går foran kommunedelplanen ved eventuell motstrid. I foreliggende reviderte innsending av planforslaget forholder man seg derfor primært til kravene i kommuneplanens arealdel.



Figur 5: Utsnitt fra kommunedelplan for Mysen.

4.3 KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL 2015–2027

Kommuneplanens samfunnsdel trekker opp langsiktige strategiske linjer for kommunens ønskete utvikling. Planen har som et av sine hovedmål at «Mysen skal bli Østlandets mest attraktive småby». Planen tar utgangspunkt i ni hovedtemaer, der temaene befolkningsutvikling og klima og energi omfatter de mest aktuelle føringene for foreliggende reguleringsplan. Til temaene er det vedtatt en rekke "slik gjør vi det"-punkter som gir føringer for planarbeidet:

- Samordne boligbygging med skoletilbudet og muligheten for helsefremmende og miljøvennlig transport.
- Legge til rette for at boligområdene utvikles for å sikre møteplasser, aktiviteter, trivsel, god tilgjengelighet og trygg ferdsel.
- Ha en aktiv boligpolitikk som trekker attraktive innbyggere til kommunen.
- Nye utbyggingsprosjekter lokaliseres til eksisterende infrastruktur, kollektivknutepunkt, offentlige tjenester og servicefunksjoner, slik at innbyggerne får bedre muligheter til å gå, sykle eller bruke kollektivtransport til daglige gjøremål.
- Framtidig befolkningsvekst skjer hovedsakelig ved fortetting, transformasjon og utvikling i Mysen.
- Legge til rette for at det bygges attraktive og tilpassa boliger for alle grupper i Mysen sentrum.
- Lokalisere miljøvennlige boligområder i nærheten av Mysen sentrum.
- Sikre gode rekreasjonsområder og ta vare på «grønne lunger» som benyttes til lek, aktivitet, opphold og naturopplevelser.
- Håndtere lokalt overflatevann i by- og tettstedsområder på en bærekraftig og estetisk måte.

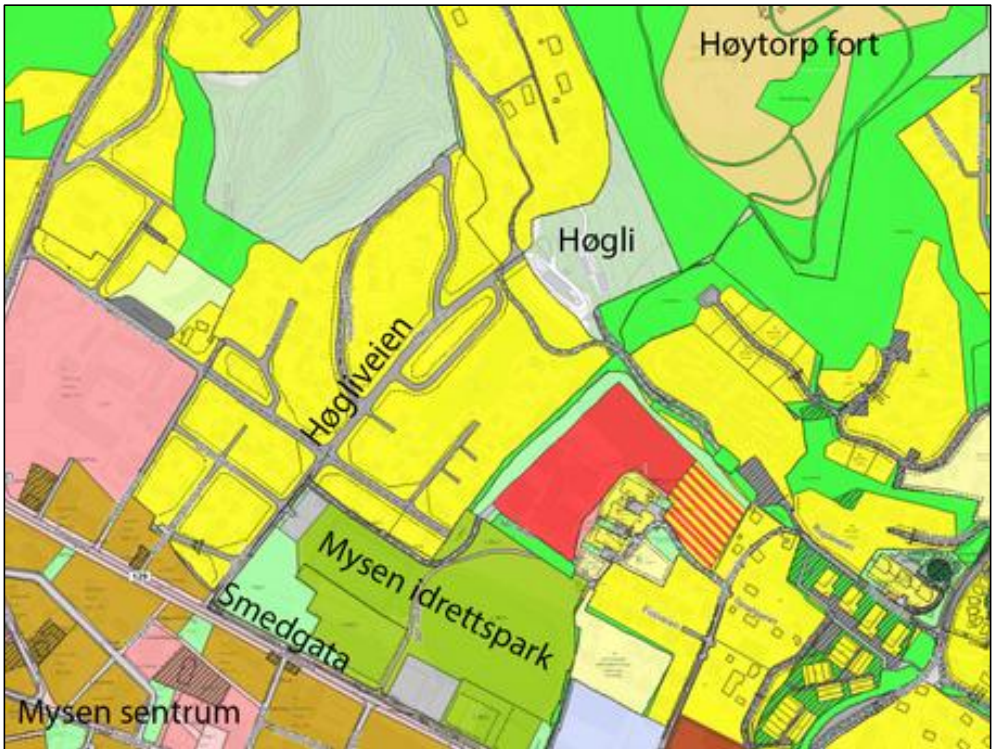


Figur 6: Kommuneplanens samfunnsdel.

4.4 GJELDENE REGULERINGSPLANER

Gjeldende arealplaner innenfor planområdet

Utbyggingsområdet innenfor planområdet er uregulert jf. nedenstående kart (figur 7). Innenfor planavgrensningen er det imidlertid flere eksisterende reguleringsplaner, som bl.a. omfatter Høgliveien. Avgrensningen av planområdet er fastsatt for å kunne rydde opp i planstatusen rundt utbyggingsområdet, blant annet der arealbruken avviker fra gjeldende planer. Dette gjelder spesielt gangveien med tilgrensende formål i sørvest, samt en uregulert glippe mellom plan for Opsahlåsen og plan for Høytorp fort i øst. Dette beskrives nærmere i nedenstående oversikt over arealplaner innenfor og inntil planområdet.



Figur 7: Utsnitt fra kommunens plandatabase, som viser gjeldende reguleringsplanstatus (kartet er påført stedsnavn).

Reguleringsplan for Åsli, vedtatt 21.12.1957

Planen regulerer i hovedsak boligfeltet i Åsli, med adkomster fra Vardeveien og General Ruges vei. I planen er det også regulert en vegforbindelse mellom Høgliveien og Vardeveien.

Deler av adkomsten til Høgli fra Høgliveien er regulert i planen. Adkomsten reguleres i foreliggende planforslag. Ellers er planområdet hovedsakelig lagt inntil boligformålet i planen for Åsli.



Figur 8: Utsnitt fra gjeldende plan. (se figur 7 for en mer lesbar versjon).

Reguleringsplan Mysen, vedtatt 07.01.1960
Planen omfatter de sentrale delene av Mysen, og er i hovedsak erstattet av diverse nyere reguleringsplaner. Planen regulerer store deler av Høgliveien til vegformål, som inngår i foreliggende planområde. Planen regulerer også området på sørsiden av Høgli til boligformål. Dette boligformålet er aldri realisert, og vurderes som lite aktuelt. Kommunens del av arealet er tatt med i planområdet for å revurdere formålet, og fordi det har vært ønskelig å oppdatere reguleringsformålet på sørsiden (regulert GS-veg i feil trasé jf. beskrivelse i neste punkt).



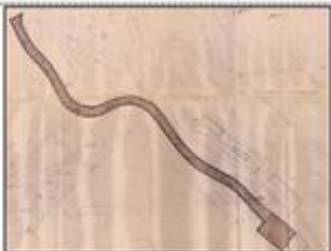
Figur 9: Utsnitt fra gjeldende plan.
(se figur 7 for en mer lesbar versjon).

Reguleringsplan for Opsahlåsen, vedtatt 29.04.1981
Reguleringsplanen omfatter utbyggingen av Opsahlåsen. Planen regulerer også en gang- og sykkelvei mellom Opsahlområdet og Høgli. Denne GS-vegen er senere regulert i ny trasé (1986) og bygget i en annen (uregulert) trasé. Planavgrensningen for Høgli inkluderer arealet regulert til GS-veg i plan for Opsahlåsen, slik at det arealet reguleres til riktig formål i tråd med faktisk bruk. Nord for planområdet går planområdet nesten inntil plan for Høytorp-fort-området. Planen for Høgli har tatt med glipen mellom planene, slik at friområdet kan reguleres sammenhengende.



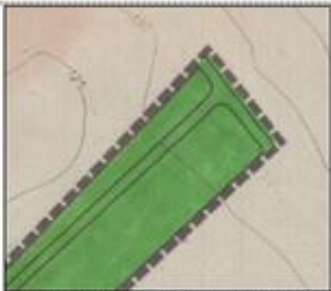
Figur 10: Utsnitt fra gjeldende plan.

Gang-/sykkelvei Opsahl – Høgliveien, vedtatt 28.8.1986
Planen regulerer gang- og sykkelveien mellom Opsahlområdet og Høgli. GS-veien er etablert og lagt i en trasé med til dels store avvik fra den vedtatte reguleringsplanen. Planområdet for Høgli er fastsatt med sikte på at hele GS-planen kan overstyres, slik at planen ikke lenger blir en del av kommunens plandatabase.



Figur 11: Gjeldende reguleringsplan.

Idrettssenter på Mysen, vedtatt 15.6.1977
Planen regulerer idrettsparken på Mysen mellom Smedgata og Høytorpveien, samt en «løpesti» vest for Mysen skole (dvs. nordre del av ABC-veien). Planen er hovedsakelig overstyrt av nyere reguleringsplaner. Der ABC-veien treffer gang- og sykkelveien mellom Rugdeveien og Mini Ekeberg/Mysen skole er det gjenværende regulerte arealer som omfattes av foreliggende reguleringsplan, der den faktiske arealbruken er GS-veg og friområde.



Figur 12: Utsnitt fra gjeldende plan.

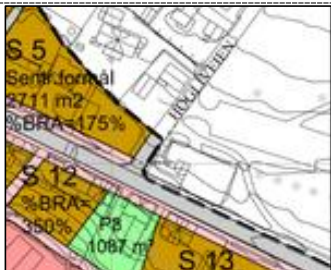
Gjeldende arealplaner inntil planområdet

Områdereguleringsplan for Mysen Idrettspark, vedtatt 07.02.2018
Planen legger til rette for videreutvikling av Mysen idrettspark og skal sikre gode forbindelser for myke trafikanter til og gjennom planområdet. Det er regulert en bydelspark i det sørvestre hjørnet av idrettsparken, mot krysset Smedgata x Høgliveien. Planen legger videre til rette for å etablere fortau langs Høgliveien fra Smedgata til Høytorpveien, som er den mest trafikkerte delen av Høgliveien. Den regulerte løsningen for krysset Høgliveien x Smedgata forutsetter at bygget i Smedgata 11 rives, og man vil kunne oppnå friskt i krysset iht. vegnormalen.



Figur 13: Utsnitt fra gjeldende plan.

Områdereguleringsplan for Mysen sentrum, vedtatt 10.09.2015
Områdereguleringsplanen regulerer kjørevegen i krysset Høgliveien x Smedgata (planen omfatter ikke GS-løsningen på østsiden av Høgliveien/nordsiden av Smedgata, som er regulert i plan for idrettsparken boligen som ligger). Krysset er regulert med tilstrekkelig bredde.



Figur 14: Utsnitt fra gjeldende plan.

Reguleringsplan for Smedgaten, vedtatt 26.10.1989
Planen er i all hovedsak overstyrt av nyere områdereguleringsplan for Mysen sentrum. Det er imidlertid en liten strekning av Høgliveien ca. 20 m nord for krysset Høgliveien x Smedgata som fremdeles er gjeldende reguleringsplan. Høgliveien er regulert med tilstrekkelig bredde, og planen for Smedgaten vil ikke påvirkes av foreliggende regulering.



Figur 15: Utsnitt fra gjeldende plan.

Reguleringsplan for Høytorp fort-området, vedtatt 16.02.2006
Formålet med planen er å bevare festningsanlegget, trehusbebyggelsen og legge til rette for flerbruk av området til rekreasjon, tur, opplevelser o.l.



Planavgrensning for Høgli er lagt til planen for Høytorp fortområdet, der formålet er friområde.

Figur 16: Utsnitt fra gjeldende plan.

4.5 ANDRE KOMMUNALE PLANER

Overvannsveileder for Morsa og Glomma sør, vedtatt 31.10.18
Det foreligger en overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør. Veilederen informerer om fysiske og tekniske krav til overvannsløsninger og krav til dokumentasjon som skal ivaretas av utbyggere. Den skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner i kommunen. Veilederen stiller krav til at det utarbeides en overvannsplan som en del av reguleringsplanen.

4.6 FYLKESPLAN

Fylkesplan for Østfold – «Østfold mot 2050», vedtatt 22.08.18.
I arealstrategien til fylkesplanen er det bl.a. skissert følgende utviklingsretninger:

- Indre Østfold skal videreutvikles som regionalt tyngdepunkt (med Askim/Mysen som regionby) i en flerkjernet struktur nær Oslo, med helhetlig tilbud av arbeid og opplevelser. Kommunene i Indre Østfold har som strategi å ta ut potensialet i det nye fylkeskartet i Viken, og har som ambisjon å få til stor befolkningsvekst i regionen.
- Byene Askim og Mysen tildeles størst rom for bolig- og næringsvekst for å styrke dem som motorer for utviklingen i regionen. Byene er omkranset av verdifulle jordressurser og kulturlandskap. Det tilsier et sterkt fokus på fortetting i de to byene.

Estetikkveileder for Østfold, 2009
Formålet med retningslinjene er å sikre estetisk kvalitet i våre fysiske omgivelser. Estetikkveileder for Østfold gir føringer for estetiske hensyn som skal tas i forbindelse med utbygging og utvikling i landskapet mellom og rundt byene og tettstedene i Østfold.

4.7 STATLIGE BESTEMMELSER OG FØRINGER

Følgende rikspolitiske retningslinjer er relevante for planarbeidet:

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
Retningslinjene brukes som et grunnlag for å oppnå samordning av areal- og transportplanlegging, slik at løsningene bl.a. fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
Formålet med retningslinjene er bl.a. å bidra til at klimatilpasning ivaretas som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven.

Rikspolitiske retn.linjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
Retningslinjene skal bidra til å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene stiller krav til at konsekvenser for barn og unge skal vurderes i planleggingsprosessen, at synspunkter som gjelder barn som berørt part skal komme frem, og at barn og unge gis anledning til å bli hørt.

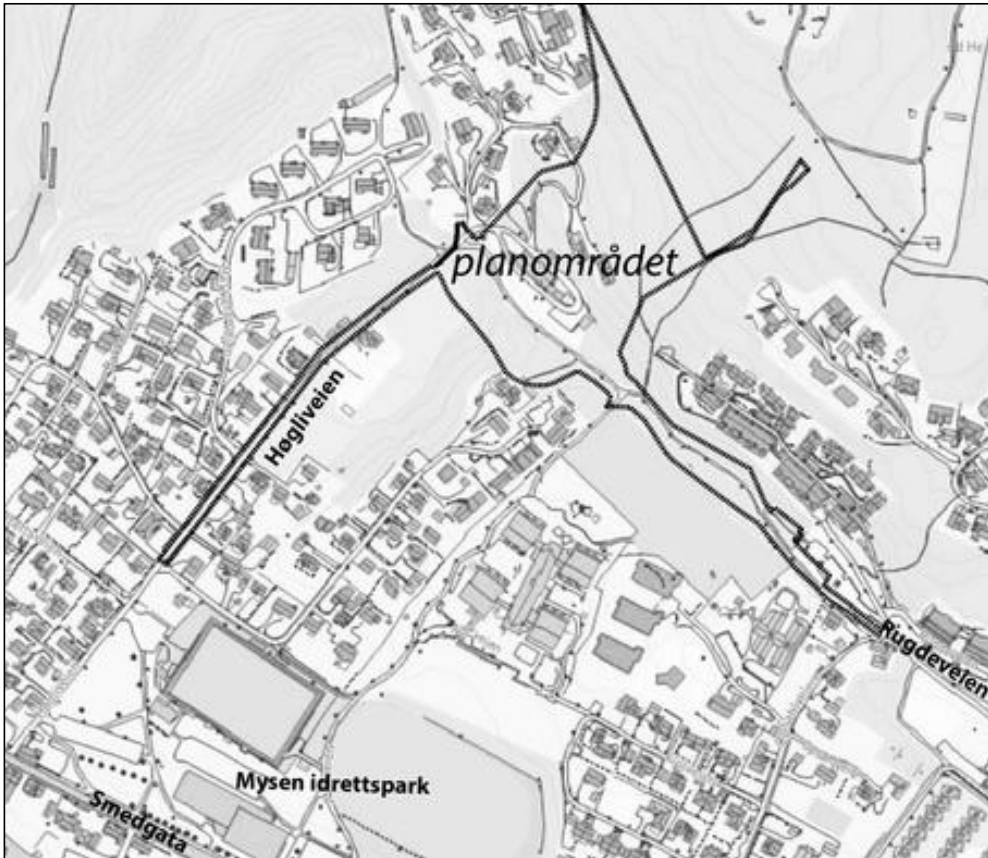
5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 AVGRENSING OG STØRRELSE

Planområdet er ca. 36 dekar, og ligger om lag 700 meter nordøst for Mysen sentrum. Beliggenheten er innenfor Mysens naturlige tettstedsområde; der jernbanelinja, Mysenelva, og høydedraget mot Høytorp fort/Vardeåsen kan sies å danne sentrumsområdet.

Planområdets sentrale areal, som ønskes tilrettelagt for utbygging, består av eiendommene med gnr/bnr 156/278, 155/223 og del av gnr/bnr 156/277. I planområdet inngår også adkomstveg fram til planområdet fra krysset Høytorpveien x Høgliveien. Planavgrensningen er samtidig fastsatt for å rydde opp i planstatusen rundt utbyggingsområdet – spesielt rundt gangveien i sørvest (se kapittel 4.4. for nærmere beskrivelse).

Planområdet grenser mot Høytorp fort-området i nordøst, bebyggelsen i Rugdeveien og Ekorneveien i sørøst, landbruksareal i sør og småhusbebyggelsen i Vardeveien og General Ruges vei i vest.



Figur 17: Kartutsnitt som viser planavgrensningen.

5.2 EIENDOMSFORHOLD

Planområdet består av følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Adresse	Eier(e):
156/277	Høgliveien 30	Høgliveien 30 AS (57 %) og Høgli Eiendom AS (43 %)
156/278	Høgliveien 30A og B	Høgliveien 30 AS
155/223	– (areal mellom Høgli og Høytorp)	Høgliveien 30 AS
del av 156/64	– (bl.a. GS/veg/tidl. reg. boligformål)	Eidsberg kommune
del av 156/257	– (del av fradelt boligeiendom)	Per Kristian Hermansen
del av 157/87	– (bl.a. GS-veg/friområde)	Eidsberg kommune
del av 157/213	– (del av friområde langs GS-veg)	Rugdeveien borettslag
del av 329/208	– (del av Høgliveien)	Eidsberg kommune
del av 343/1	– (del av Høgliveien)	Gunn Eva Knutsen Nilsen

5.3 AREALBRUK

Innenfor planområdet er det tre bygninger. Sentralt i området ligger tidligere Høgli sykehjem/ tuberkulosehjem, mens det på oversiden ligger to boliger oppført i tilknytning til sykehjemmet (eksisterende bebyggelse omtales nærmere i påfølgende kapittel). Planområdet består ellers av skog mot Høytorp og nabobebyggelse, gang- og sykkelveg og kjøreveg (Høgliveien).



Figur 18: Flyfoto som gir et bilde av arealbruken i planområdet.

5.4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Innenfor planområdet er det i dag tre større bygninger: Tidligere Høgli sykehjem (figur 19), og tiliggende arbeiderboliger (figur 20).



Figur 19: Tidligere Høgli sykehjem, sett fra Høgliveien.

Høgli sykehjem ble opprinnelig oppført som Mysen tuberkulosehjem, innviet i 1914. I 1938 ble bygget utvidet. Etter hvert overtok Eidsberg kommune bygget, med et ordinært sykehjemstilbud fram til 1990-tallet. Bygget ble solgt til private aktører i 1997.



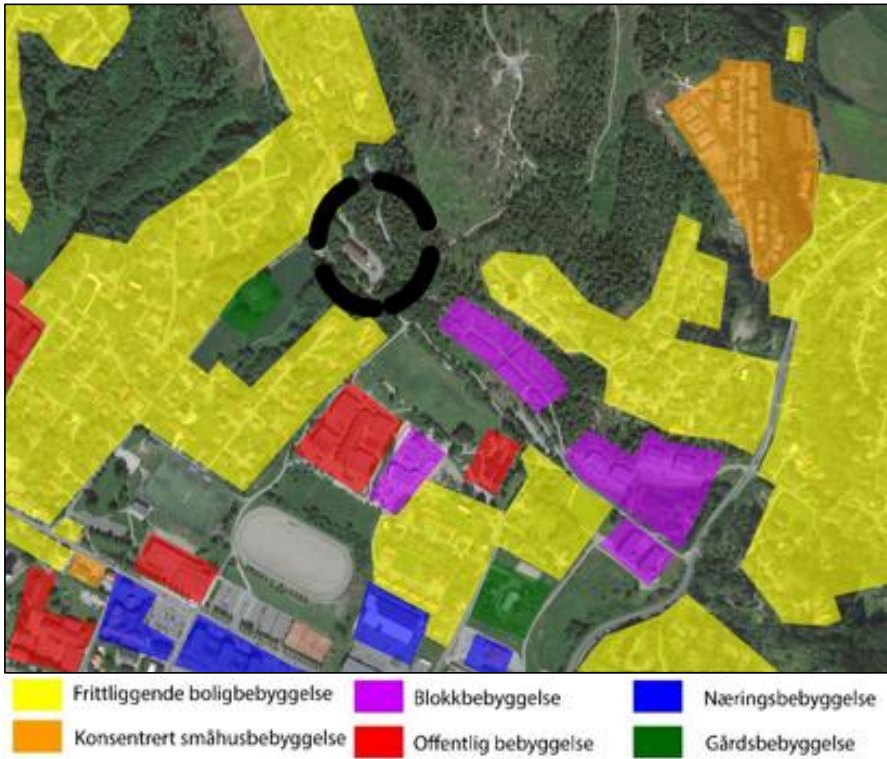
Figur 20: Boligbebyggelse tilknyttet Høgli sykehjem.

Bygningene i Høgliveien 30A og 30B ble oppført som en «søsterbolig» og «betjeningsbolig» i tilknytning til Høgli sykehjem i 1965. Søsterboligen ble bygd med leiligheter for «oversøster» og tre «søstre», mens betjeningsboligen også bestod av fire leiligheter. Leilighetene er i dag utleid.



Figur 21: Planområdets beliggenhet sett fra Mysen sentrum.

Planområdet grenser mot boligbebyggelse i Vardeveien og General Ruges vei i nordvest, og Rugdeveien og E Kornveien i sørøst. Eksisterende boligområder i nord og vest er frittliggende småhusbebyggelse. Langs E Kornveien, i øst, er det også frittliggende småhusbebyggelse med romslige tomter, mens i Rugdeveien, som ligger på høyde med Høgli og søster-/betjeningsboligene, er det terrassert blokkbebyggelse og rekkehusbebyggelse. Langs Høgliveien, inntil planområdet, ligger Høytorp gård med tilliggende dyrket mark. Det vises til figur 22 som gir en oversikt over bebyggelsen i nærområdet.



Figur 22: Registrering av bebyggelsen i nærområdet.



Figur 23: Bebyggelse i strøket rundt Høgliveien.



Figur 24: Bebyggelse i strøket sørøst for planområdet: Rugdeveien og E Kornveien.



Figur 25: Bebyggelse i strøket: Høytorp gård, som ligger langs Høgliveien, inntil planområdet.

5.5 KULTURMINNER OG HISTORISKE ANLEGG

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Høytorp gård, med SEFRAK-registrert bebyggelse, ligger inntil planområdet og Høytorp fort, som er fredet, ligger nært planområdet. Østfold fylkeskommune v/fylkeskonservatoren har også bedt om en kulturminneevaluering av det tidligere tuberkulose- og sykehjemmet i Høgliveien 30.

Høgli tuberkulose-/sykehjem
Bygget i Høgliveien 30 ble oppført som Mysen tuberkulosehjem, og innviet i 1914. Hjemmet hadde opprinnelig 20 sengeplasser. I 1938 ble bygget utvidet, og fikk navnet Høgli sykehus for tuberkulose. Etter hvert overtok Eidsberg kommune bygget fra fylkeskommunen, med et ordinært sykehjemtilbud for eldre inntil 1990-tallet. Bygget ble solgt til private aktører i 1997. Det er laget en tilstandsvurdering og kulturminnedokumentasjon av bygget i forbindelse med planarbeidet (dokumentene er vedlagt planbeskrivelsen).

- Rapportene dokumenterer at bygget i liten grad har bevart det tidstypiske uttrykket fra tiden det var tuberkulosehjem. I tilstandsvurderingen slås det fast at:
- Ingen bygningsdeler er konserverv.
 - Bygningen er endret, påbygd og tilbygd i flere omganger, og har lite igjen av det opprinnelige uttrykket og de opprinnelige komponentene. En tilstandsvurdering i h.h.t. NS-EN 16096 vil derfor ha en begrenset verdi.
 - Grunnarealet er i dag ca. 450 m², men var opprinnelig 243,5 m².

I verddivurderingen i kulturminnedokumentasjonen slås følgende fast:

[...] Høgliveien 30 utgjør et kulturminne med lokal/regional betydning, men som er blitt betydelig forringet over tid. Bygget bærer preg av store bygningsmessige endringer som har skjedd gradvis og gjennom ulike faser. Opprinnelig var bygget oppført i en enkel og stram 20-tallsklassisisme, som nå ikke er igjen å spore i fasaden utenom teglsteinsmuren. Bygget har mistet flere viktige trekk og bygningsdetaljer, som blant annet at taket er omgjort fra halvvalmet til saltak, og at mange av de opprinnelige vinduene har blitt skiftet ut med husmorvinduer som har gitt bygget et annet uttrykk. Selve bygningsformen har også endret seg, og bygget er ikke lenger rektangulært.

Også interiøret har endret seg i flere faser, og bærer i dag stort sett et 1960-tallspreg. Kurhallen har blitt delvis fjernet og bygget om, men har beholdt den funksjonelle takformen den fikk i 1937. Bygget har i dag et blandet og lite lesbart uttrykk, og anses derfor ikke lenger å inneha arkitekturhistorisk verdi.

[...] Høgliveien 30 har beholdt noen godt lesbare sammenhenger, i og med at det fremdeles har bevart store deler av sin kontekst. Sammen med utomhusareal, trekker og uthus, og søsterboligene fra 1960-tallet, anses eiendommen å ha noe lokalhistorisk opplevelses-, og kunnskapsverdi.
Samlet er kulturmiljøet vurdert til å ha noe/middels kulturhistorisk verdi.

Høytorp gård
Høytorp gård ligger langs Høgliveien, inntil planområdet. Dagens våningshus ble bygget omkring 1850 og står fremdeles. Det står også igjen et driftsbygg, og ruinen av fjøset til høyre i bildet under. Den gradvise nedbyggingen av jordbruksarealene på Høytorp begynte rundt 1890, i forbindelse med utbyggingen som følge av at Mysen ble stasjonsby. Det var drift på gårdsbruket frem til litt etter krigen. I dag er størstedelen av arealene nedbygd.



Figur 26: Skråfoto fra 1960 som viser Høgliveien, Høytorp gård og Høgli. (Fra Østfold fylkes billedarkiv. Foto: Widerøes flyveselskap AS).

Høytorp fort
Festningsanlegget ligger på toppen av høydedraget Vardåsen nordøst for planområdet, og eiendommen grenser inn mot planområdet. Dette var hovedfortet i Fossumstrøkets festning, Norges største innlandsfestning bygd mot øst etter unionsoppløsningen med Sverige. Anlegget er fredet etter kulturminneloven, ettersom Riksantikvaren vurderer det som et av de viktigste og best bevarte anleggene fra sin tid i nasjonal sammenheng. Området er i dag brukt til historieformidling v/ bl.a. foreningen for Høytorp fort, samtidig som det er et tilholdssted for ulike lag og foreninger, og er et viktig tur- og rekreasjonsområde, både sommer og vinter.

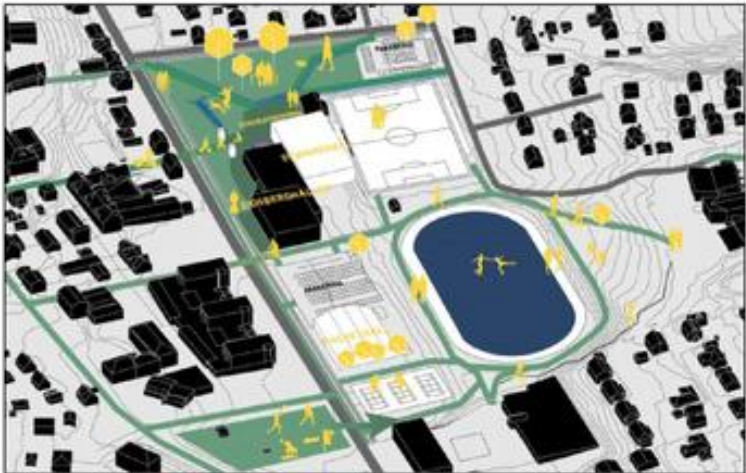
5.6 LANDSKAP OG NATURFORHOLD

Planområdet ligger i skrånende terreng på sørvestre side av Vardeåsen (Høytorp). Terrengen faller fra øst mot vest. Planområdet har svært gode solforhold.

Det er gjort en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart. Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning eller trekkveier i planområdet. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap. Det er registrert funn av kystgrisøre innenfor planområdet (registrering fra juli 2000). Planten er ikke rødlistet. Det er ikke gjort registreringer av fremmede skadelige arter i området. Det er for øvrig registrert gulspurv nært planområdet (ved Høytorp gård), som er kategorisert som «nær truet» i rødlista.

5.7 REKREASJON OG BARNES INTERESSER

Om lag 400 m sør for planområdet ligger Mysen idrettspark med Eidsberghallen, fotballbane, tennisbaner m.m. Idrettsparken kan nås via asfaltert gang-sykkelveg fra planområdet. Det foreligger en nylig vedtatt reguleringsplan for idrettsparken (jf. kap. 4.4), der området skal tilrettelegges for å bli en «multipark» for alle aldersgrupper med tilrettelegging for idrett, aktivitet, barns lek, rekreasjon og møter.



Figur 27: Skisse som viser planlagt utvikling av Mysen idrettspark (hentet fra områdereguleringsplan for Mysen idrettspark, Ill. Asplan Viak/Eidsberg kommune).

Om den planlagte byparken heter det i planbeskrivelsen til områdereguleringsplan for Mysen idrettspark: «Det viktigste nye elementet i planen er bydelsparken ved krysset Smedgata/Høgliveien – en park som kan bli Mysens nye samlingspunkt. Denne parken kan by på bynatur, gangstier, sittemuligheter, åpne vannløsninger, frukttrær og bordtennis. Parken skal gi rom for byens beboere og tilrettelegges for ulike aktiviteter. Man kan se for seg eksempelvis hverdagen i byparken hvor gående og syklende bruker parken både for transitt og opphold. I tillegg vil parken være en fleksibel park hvor man kan arrangere eksempelvis konsert eller byfester.» En visualisering av en mulig utforming av parken er vist i nedenstående figur.



Figur 28: Visualisering av den fremtidige byparken, slik den er vist i Områderegulering for Mysen idrettspark (Ill. Asplan Viak/Eidsberg kommune). Byparken ses fra hjørnet Smedgata/Høgliveien.

Videre sørover fra planområdet ligger Måsan fritids plass, på sørsiden av Smedgata. Måsan er et grøntområde og aktivitetspark med scene, skatepark, parkour og basket- og sandvolleyballbaner m.m.

Helsetien går rett øst for planområdet. Stien leder både til turområdet Høytorp fort (nordøst) og i retning Mysenelva (sør). Helsetien er en mye brukt tursti av høy kvalitet. Høytorp fort-området er egnet for rekreasjon, tur, lek og opplevelser. Her er det lysløype med muligheter for å preparere skiløyper vinterstid.



Figur 29: Helsetien går gjennom skogen rett øst for planområdet.

5.8 GRUNNFORHOLD OG HYDROLOGI

Utbyggingsområdet ligger på bart fjell jf. nedenstående figur.



Figur 30: Kart som viser løsmasseregistrering, der utbyggingsområdet er registrert som «Bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke» (Kilde: NGU).

Det er ingen vassdrag i eller i nærheten av planområdet. Planområdet er ikke flomutsatt jf. NVE sitt aktsomhetskart for flom.

5.9 TRAFIKALE FORHOLD

Adkomst til planområdet vil være fra fv. 129 Smedgata og videre langs Høgliveien. Høgliveien er tilrettelagt for toveisstrafikk, med fartsgrense 30 km/t. Veiens bredde varierer. Ved idrettsparken (utenfor planområdet) er veien ca. 5,3 m bred, mens den lengre nord i planområdet innsnevres til ca. 4,5–4,8 m. På strekningen gjennom Høytorp gård er veien smalere, ca. 3,9 m på det smaleste (jf. vedlagte notat om vegbredde). Det er beregnet å være ca. 80 husstander som betjenes av Høgliveien nord for Høytorpveien ved dagens situasjon. Høgliveien har tilfredsstillende kapasitet jf. trafikkanalyse og trafikktegninger gjennomført 20.11.18.



Figur 31: Bilde som viser Høgliveiens nedre del, etter avkjøringa fra Smedgata.

Krysset Smedgata x Høgliveien

Det er dårlige siktforhold i krysset Smedgaten x Høgliveien, der det er en bygning i frisktsonen. Bygget i Smedgata 11 har vært regulert til annet formål i Reguleringsplan for gangveg langs Smedgaten fra 1982 og Reguleringsplan for Smedgata fra 1989, samt i ny Områdereguleringsplan for Mysen Idrettspark. Bygget bør fjernes uavhengig av tiltaket i foreliggende plan. Eidsberg kommune har vært i dialog med eier om ervervelse av eiendommen for å kunne legge til rette for park (jf. planbeskrivelsen til områdereguleringsplanen).

Tilgjengelighet for gående og syklende

Forholdene for myke trafikanter rundt planområdet er bra. Gatene har begrenset trafikkmengde, og biltrafikken kjører med lav hastighet fordi det er 30 km/t sone. Innenfor planområdet er det en asfaltert gang- og sykkelvei som fører til Mysen skole/Mini Ekeberg/idrettsparken og Rugdeveien/Opsahlåsen (figur 32 og 33).



Figur 32 og 33: Gang- og sykkelvegen sør for Høgli i retning Opsahlåsen og Mysen skole.

Trafikksikkerhet

Det er registrert én personskadeulykke i Høgliveien de siste ti år jf. vedlagte trafikkanalyse. Det er ikke registrert trafikkulykker i perioden i øvrige relevante veier og gang- og sykkelveier rundt planområdet. Gang- og sykkelveien gjennom planområdet gir en trafikksikker adkomst for skolebarn ved Mysen skole.

Kollektivtilgjengelighet

Det er kollektivtilbud nær planområdet, med nærmeste busstopp i Smedgata. Mysen stasjon ligger ca. 1,1 km fra planområdet og er innenfor 15 minutters gangavstand. Fra Mysen stasjon er det togavganger mot Oslo med timesfrekvens (i morgenrush to avganger pr. time mot Oslo, og det samme i ettermiddagsrush motsatt vei).

5.10 MILJØFORHOLD

Støy

Det foreligger ingen støyutredninger for området, men den begrensede trafikken i Høgliveien vurderes ikke å utgjøre noe problem.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i planområdet vurderes som god.

Lokalklima

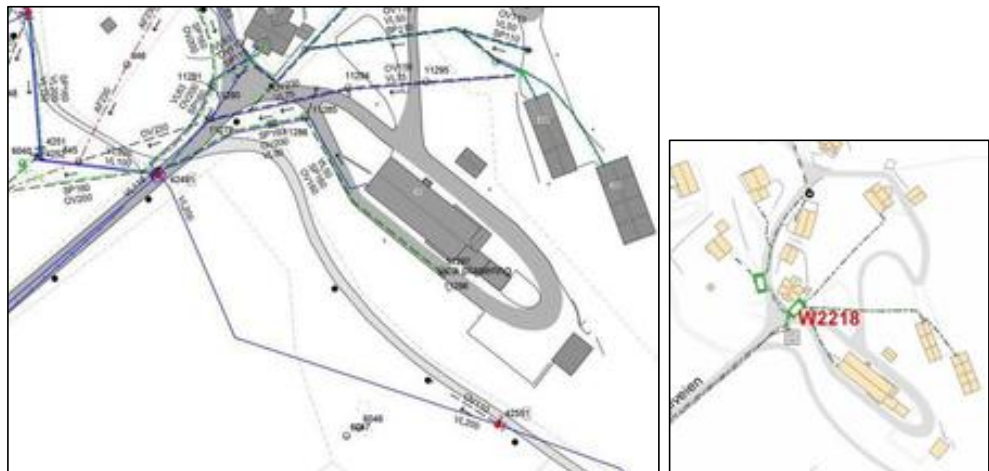
Området er vestvendt med gode solforhold. Det er utarbeidet sol- og skyggeanalyser som er vedlagt saken og omtalt i kapittel 7.12.

5.11 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vann og avløp

Tiltaket forutsetter tilkopling til kommunens VA-nett. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er tilkoblet kommunens VA-nett.

Overvann omtales i kapittel 6.4.



Figur 34: Ledningskart som viser eksisterende VA-infrastruktur. Figur 35: Energiforsyning

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er en trafo innenfor planområdet, ved Høgliveien, vest for det tidligere sykehjembygget (jf. figur 35).

Fiber

Kabel-tv (Get) og bredbånd (Viken fiber) er lagt i Vardeveien og videre langs GS-vegen mot Rugdeveien

Renovasjon

Det er renovasjon fram til planområdet.

5.12 NÆROMRÅDET

Planområdet ligger om lag 700 meter nordøst for Mysen sentrum. Det er om lag 250 m til Mysen skole via gangvei, der også den nærmeste barnehagen ligger (Espira Opsahl). Mens det er ca. 600 m til Mysen videregående skole. Det er ca. 350 m til Mysen idrettspark, med et bredt aktivitetstilbud (se omtale i 5.7). Nærfriluftsområdet og kulturmiljøet Høytorp fort ligger nordøst for planområdet, og er tilgjengelig via Helsestien. Ellers er nærområdet hovedsakelig boligbebyggelse, samt noe landbruksareal rundt Høytorp gård.

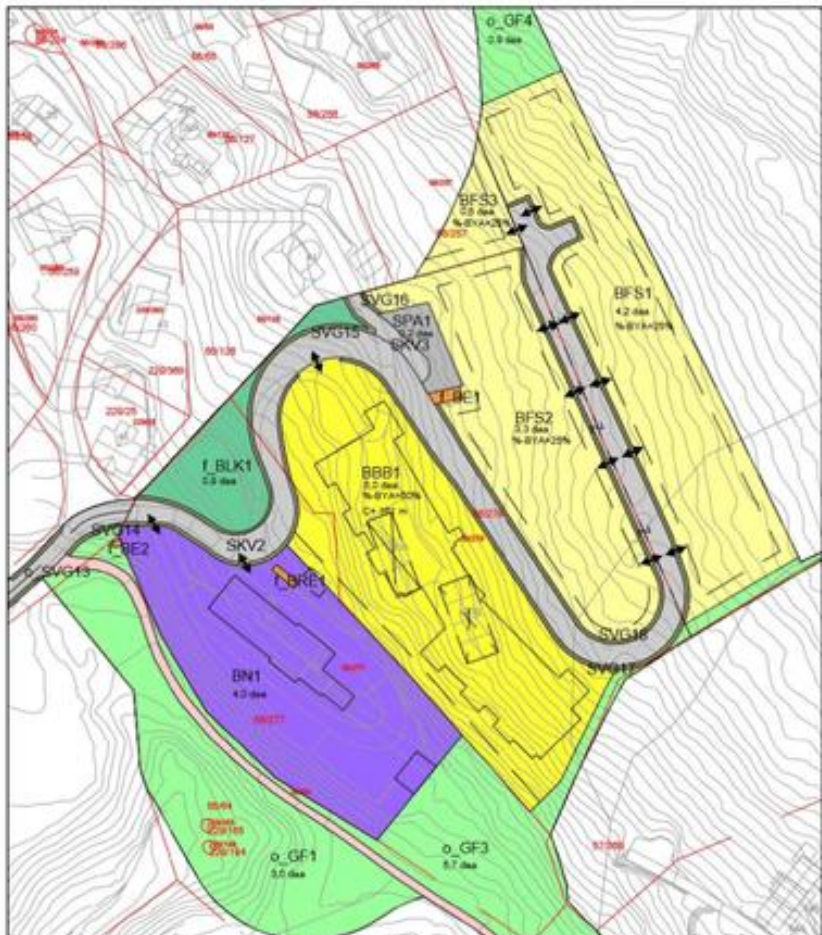
5.13 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Denne er vedlagt planbeskrivelsen, og omtales også i kapittel 7.7.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 PLANLAGT AREALBRUK

Planens hovedformål er boligbebyggelse. Videre reguleres nødvendig infrastruktur (kjøreveg, parkering, GS-veg, trafo og renovasjonsanlegg), lekeplass og friområde. De ulike reguleringsformålene vises i etterfølgende kart og tabell.



Figur 36: Utsnitt fra forslag til plankart (det vises til vedlegg 1 for plankartet i fullt format).

SOSI KODE	REGULERINGSFORMÅL	BENEVNELSE I PLANKART	AREAL (DAA)	KOMMENTAR
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS1-3	8,0	Formålet omfatter nye eneboligtomter nord i planområdet (BFS1-2). BFS3 omfatter del av ubebygd og fradelt boligeiendom.
1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BBB1	5,0	Bebyggelsesfeltet reguleres til blokkbebyggelse
1300	Næringsbebyggelse	BN1	4,0	Det tidligere sykehjemmet med tiliggende utearealer
1510	Energianlegg	f_BE1-2	0,1	Eksisterende trafo (BE2) og areal til framtidig trafo (BE1)

1550	Renovasjonsanlegg	f_BRE1	0,1	Felles renovasjonsanlegg for boligbebyggelsen innenfor planområdet.
1610	Lekeplass	f_BLK1	0,9	Felles lekeplass
2011	Kjøreveg	o_SKV1 og SKV2-3	4,3	Høgliveien reguleres til offentlig veg fram til krysset ved Høgli.
2015	Gang- og sykkelveg	o_SGS1	1,0	Offentlig gang- og sykkelvei, universelt utformet.
2019	Annen veggrunn - grøntareal	o_SVG1-18	1,4	Vegareal / sideareal.
2080	Parkering	SPA1	0,2	Gjesteparkering
3040	Friområde	GF1-4	11,3	Grønnstruktur langs GS-veg og grøntdrag mot Høytorp fort
			Totalt 36,2	

Figur 37: Tabell med arealregnskap.

6.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Det er laget en illustrasjonsplan, som viser hvordan utbyggingen av planområdet er tenkt.



Figur 38: Illustrasjonsplan for planforslaget (det vises til vedlegg 3 for kartet i større format).

Planforslaget er utarbeidet med mål om å skape et variert botilbud med en moderne og forholdsvis tett bebyggelse med høy estetisk kvalitet i tilknytning til grønnstrukturen mot Vardeåsen.

Øverst i utbyggingsområdet er det planlagt eneboliger, tenkt som en naturlig forlengelse av eksisterende eneboligbebyggelse i nord (General Ruges vei), på høyde med eneboligbebyggelsen i Ekomveien i sør.

I forkant av eneboligbebyggelsen er det planlagt en terrassert bebyggelse i tre etasjer over parkeringskjeller. I front ligger tidligere Høgli sykehjem, der eksisterende bygning skal bevares.



Figur 39: Snitt (det vises til vedlegg 14 for snitt i større format).

Det er planlagt 9 eneboliger, og 30 leiligheter i planområdet. Det vil være utsikt fra alle nivåene mot Mysen, med gode solforhold.

Blokkbebyggelsen er planlagt med to volum, der hvert bygg blir i tre etasjer over p-kjeller. Dette bebyggelsesfeltet vil totalt omfatte 30 leiligheter. Det er tenkt brukt teglstein som fasademateriale. Den frittliggende småhusbebyggelsen i bakkant planlegges med relativt romslige tomter, med størrelser mellom 0,7 daa og 1 daa, der gjennomsnittsstørrelsen ligger på ca. 0,85 daa. Bebyggelsens plassering er indikert i illustrasjonsplanen.

Bebyggelsen rundt planområdet er variert, uten et enhetlig arkitektonisk særpreg. Bebyggelsen er planlagt for å innordne seg tilstøtende bebyggelse, og vil samtidig gradvis nedskaleres jo høyere den ligger i åssiden. Det har vært ønskelig at utbyggingsområdet skal fremstå med et helhetlig preg.



Figur 40: Illustrasjon som viser prosjektets beliggenhet i terrenget.

Det ønskes videre å bevare og etablere grønne arealer med forbindelser ut mot friområdet i øst, der det er forbindelse til Høytorp og GS-veg mot sentrum, skole og områder for lek og idrett. Det blir felles utomhusanlegg for blokkbebyggelsen. Her skal det også opparbeides en nærlekeplass. I tillegg blir det en felles større lekeplass vest for adkomstveien.

6.2.1 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for byggeområdet er %-BYA=50% for blokkbebyggelsen og %-BYA=25% for den frittliggende småhusbebyggelsen. Utnyttelsesgraden fremgår også av plankartet. Områder for uteopphold og deler av parkeringsarealet er en del av formålet. For blokkbebyggelsen er parkeringen planlagt i parkeringskjeller.

6.2.2 Byggets høyde

Byggehøydene for blokkbebyggelsen (BBB1) er knyttet opp mot kotehøyder. Vedlagte illustrasjonsplan viser planlagte byggehøyder. Det er i reguleringsbestemmelsene lagt til ca. 1,5 m for å sikre noe fleksibilitet ved eventuelle endringer i detaljprosjekteringen. For BFS2 er byggehøyden satt for å sikre utsikten for bakenforliggende småhusbebyggelse. For felt BFS1 er byggehøyden maks 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

6.2.3 Parkering

Parkering til blokkbebyggelsen i felt BBB1 vil være i parkeringskjeller i utbyggingsfeltet. Det er regulert inn en gjesteparkering (SPA1) øst for svingen, nordøst for BBB1. Det legges i tillegg opp til enkelte gjesteparkeringsplasser på terreng i tilknytning til adkomst til p-kjeller (det vises til illustrasjonsplan for detaljer). Parkering for eneboliger vil være på den enkelte tomt. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav til minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplasser for bil per planlagt boenhet. Dette er medregnet gjesteparkering. For den frittliggende småhusbebyggelsen skal det etableres 2 parkeringsplasser for bil per boenhet.

Det skal være minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet i blokkbebyggelsen. Disse kan legges til garasjekjeller og på terreng.

6.2.4 Universell utforming

Planområdet ligger i skrånende, og til dels bratt terreng. Uteoppholdsarealer skal så langt det er mulig og hensiktsmessig etterstrebes en utforming etter prinsippet om universell utforming, forutsatt estetisk akseptable løsninger. Det vises ellers til bestemmelse 2.1.

6.3 TRAFIKKLØSNING

Planforslaget innebærer ingen større trafikale endringer. Planområdet vil forbindes til Høgliveien, ved avkjøring til tidligere Høgli sykehjem.

Kapasitet

COWI har laget en trafikkanalyse som tar for seg trafikk-kapasiteten i Høgliveien ved utbygging i området, og vurdert forholdene for myke trafikanter. Den beregnede årsdøgntrafikken i Høgliveien nord for Høytorpveien vil forbli relativt begrenset, selv om det vil bli en stor prosentvis økning i trafikkmengde. Trafikkanalysen slår fast at trafikken vil kunne avvikles uten problemer, også i krysset Smedgata x Høgliveien. Det påpekes at antallet nye boenheter er betydelig redusert siden trafikkanalysen ble gjennomført, slik at trafikkveksten vil bli mindre belastende enn det er dimensjonert for.

Utforming

Statens vegvesens Håndbok N100 angir standardverrprofiler for atkomstveier i boligområder med fartsgrense 30 km/t. Dette vil være dimensjonerende for Høgliveien innenfor planområdet. Trafikkanalysen slår fast at det er følgende tverrprofil (figur 41) som bør legges til grunn for Høgliveien, der veien er offentlig:



Figur 41: Tverrprofil for boligvei med mer enn 50 husstander langs blindvei, 30 km/t. Statens vegvesen Håndbok N100.

Tverrprofilen har 4 meter asfaltert kjørefelt og 0,5 m grusskulder på hver side. Dette er lagt inn tilstrekkelig areal i plankartet for kjøreveg «o_SKV1». Eksisterende kjøreveg vil ha tilfredsstillende vegbredde iht. vegnormalen på så godt som hele strekningen. Gjennom Høytorp gård er asfaltert bredde på det smaleste ca. 3,9 m. Her er avstanden mellom veg med realistisk sideareal er på det smaleste målt til 5,7 m (avstand mellom gjerde og tre). På strekningen gjennom gårdstunet åpner planforslaget at man enten kan nøye seg med dagens 3,9 m vegbredde, gjøre en mindre breddeutvidelse eller foreta en innsnevring til et felt på en kort strekning. Den endelige løsningen velges i samråd med kommunen.

6.3.1 Tilgjengelighet for gående og syklende

Høgliveien vil få begrenset trafikkmengde, og biltrafikken kjører med lav hastighet fordi det er 30 km/t sone. I henhold til Statens vegvesens håndbok N100 kan gående benytte kjørebane i boliggater med lav trafikk og fartsgrense 30 km/t. Gjeldende vegnorm tilsier

derfor ikke at det skal være behov for å etablere fortau langs Høgliveien innenfor planområdet.

Sør for Høytorpveien og fram til Smedgata er det regulert et 3 m bredt fortau langs Høgliveien i områdereguleringen for Mysen Idrettspark. Trafikkmengden på denne strekningen vil være høyere enn i Høgliveien nord for Høytorpveien.

Mellom planområdet og Mysen skole finnes en direkte gang- og sykkelvei, som skolebarn kan benytte. Det er derfor ikke behov for særlige tiltak rettet mot skolebarn. Trafikkanalysen slår fast at forholdene for myke trafikanter rundt planområdet og videre forbindelse til øvrige områder i Mysen samlet sett er gode. Innenfor utbyggingsformålene i planen skal myke trafikanter få trafikksikre forhold bl.a. ved at det etableres gode forbindelser mellom boligene og gang- og sykkelveien til Mysen skole.

Anleggsperioden
Det er lite tungtransport i Høgliveien. I anleggsperioden vil antallet større kjøretøy i Høgliveien være noe høyere. Kjøring med tunge kjøretøy skal så langt det lar seg gjøre planlegges slik at man unngår tidsperioder der skolebarn går til og fra Mysen skole.

6.4 TILKNYTNING TIL TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vann og avløp
Tiltaket knyttes til eksisterende VA-anlegg som ligger i Høgliveien.

Overvann
Det er utarbeidet et eget notat for overvann (vedlegg 11). Løsning for håndtering av overvann er vist i dokumentet.

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.
Planlagt utbygging vil kunne utløse behov for ny trafo jf. innspill fra Hafslund nett til varsel om planoppstart. Det er regulert inn et areal til formålet nord for BBB1, i tilknytning til gjesteparkeringsplassen.

6.5 RENOVASJON

Det legges opp til felles anlegg for renovasjon i området rundt eksisterende renovasjonspunkt for Høgliveien 30 etter ønske fra IØR. Dette vil også være gunstig for trafikksikkerheten.

6.6 AVBØTENDE TILTAK/ LØSNINGER ROS

Det er utarbeidet en ROS-analyse, som følger vedlagt. Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko, og at reguleringen i seg selv medfører få negative endringer for omgivelsene.

6.7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Planbestemmelsene stiller rekkefølgekrav til etablering av nødvendig teknisk infrastruktur, uteoppholdsarealer og lekeplass. Det vises til kapittel 5 i bestemmelsene.

7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 OVERORDNETE PLANER

Det foreslåtte utbyggingsområdet er uregulert. Kommuneplanens arealdel regnes som gjeldende overordnet plan for området. Arealet innenfor planområdet er her avsatt til boligbebyggelse og næringsbebyggelse, samt veg og del av friområde mot Rugdeveien i sørvest. Det planlagte utbyggingsformålet er i all hovedsak i tråd med overordnet plan. Under omtales punkter som vurderes som relevante å kommentere særskilt. Der planforslaget fraviker bestemmelsene i kommuneplanen begrunnes avviket.

Reguleringsformål
Det tidligere sykehjemmet er avsatt til næringsformål i KPA. Planforslaget viderefører formålet. Ellers er planområdet i all hovedsak avsatt til boligformål i kommuneplanen. Planforslaget legger til rette for boligformål (del av BBB1) på om lag 0,7 daa, som er avsatt til friområde i kommunedelplan jf. nedenstående figur.



Figur 42: Areal til venstre for strek forslås omdisponert fra friområde til boligformål (0,7 daa).

Likevel økes det totale arealet avsatt til friområde innenfor planområde gjennom omdisponering av boligformål til GF (0,9 daa), omdisponering av noe boligformål sør for BFS1 og BBB1, samt arealet sør for GS-veg i felt GF1 (3,7 daa) m.m.

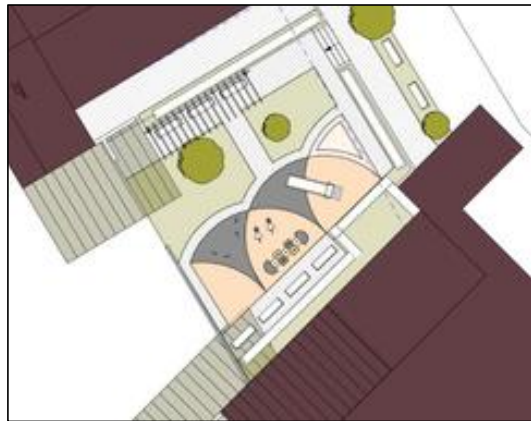
Utnyttelsesgrad
Utnyttelsesgraden for utbyggingsområdene er satt til 25 og 50 %-BYA for bebyggelsesfeltene. Kommuneplanens arealdel sier at maks BYA for utbyggingsprosjekter ikke skal overstige 35 prosent av netto tomt jf. KDP § 2.6 (tilsvarende i KPA). Planforslaget omfatter i hovedsak tre eiendommer som avsettes til utbyggingsformål:

Eiendom	Areal eiendom	Areal regulert til boligformål	Prosent av tomt
155/223	5 627 m²	4477 m² med 25 %-BYA	19,89 %
156/277	7 025 m²	175 m² med 50 %-BYA. I tillegg reguleres eiendommen til 4200 næring	1,25 % bolig. I tillegg til eksisterende næring
156/278	10 755 m²	4870 m² med 50 %-BYA og 3350 m² med 25 %-BYA	22,64 % og 7,78 %

For eiendommene 55/223 og 56/278 som vil få hovedandelen av utbyggingen vil BYA være 26,8 %. For planområdet i sin helhet vil utnyttingsgraden være lavere. Utnyttelsesgraden vil derfor være i tråd med kommuneplanens arealdel sin bestemmelse om 35 prosent av netto tomt.

Krav til lekearealer

Kommuneplanens arealdel stiller krav til opparbeidelse av én nærlekeplass på minimum 200 m² der det er færre enn 10 boenheter. Der det etableres mellom 20 og 50 boenheter skal det i tillegg etableres en kvartalslekeplass på minimum 1 daa. Planforslaget legger til rette for 39 boenheter. Planforslaget regulerer inn en kvartalslekeplass på 0,9 daa. Arealet innebefatter et større flatt område som egner seg til ulike lekeapparater, ballspill o.l. I tillegg skal det etableres en nærlekeplass sentralt mellom blokkene i felt BBB1 (opparbeidelse av arealet er sikret i reguleringsbestemmelsene). Det er vist en mulig utforming av nærlekeplassen i figur 43. Nærlekeplassen skal være minimum 200 m² jf. krav i bestemmelsene.



Figur 43: Nærlekeplassen skal opparbeides mellom byggene i BBB1.

Det skal også etableres et felles lekeareal innenfor felt BFS1. Dette vil få en størrelse tilpasset behov og beliggenhet. Det stilles krav til minimum 50 m² flate, og arealet skal opparbeides med en sandkasse og huske eller lignende elementer. Med regulerte kvartalslekeplass BLK1, nærlekeplass i BBB1 og en lekeplass innenfor BFS1 vurderes planområdet å ha tilstrekkelig med lekearealer. Det er svært gode aktivitetsanlegg for barn og unge i nærområdet (Mini Ekeberg, Mysen idrettspark, Måsan fritidspark og Høytorp fort). Se beskrivelse i kapittel 5.7 og vurderingen i kapittel 7.5.

Byggehøyder

Kommuneplanens arealdel inneholder ikke bestemmelser om byggehøyder (med unntak for fritidsbebyggelse). I kommunedelplanen fra 2007 (som i det vesentligste er erstattet av kommuneplanens arealdel jf. kapittel 4.2) er det tillat med 2 etasjer utenfor sentrumskjernen, med underetasje i skrått terreng jf. bestemmelse § 2.10. I planforslaget legges det opp til bebyggelse med 3 etasjer over p-kjeller. Dette vurderes som naturlige byggehøyder i området for å sikre en god og effektiv arealutnyttelse bl.a. i tråd med nasjonale forventninger. Bebyggelsen har gode avstander til nærliggende bebyggelse, og de foreslåtte byggehøydene er også sammenlignbare med f.eks. bebyggelse i Rugdeveien og Elgfaret, som er naturlig å se planområdet i sammenheng med.

7.2 STEDETS KARAKTER – LANDSKAP OG ESTETIKK

Bebyggelsen rundt planområdet er variert, uten et enhetlig arkitektonisk særpreg. De ulike nivåene i bebyggelsen er planlagt for å innordne seg omkringliggende bebyggelse. Det tas samtidig hensyn til landskapet ved at den planlagte bebyggelsen gradvis nedskaleres jo høyere beliggenheten er i åssiden. Det har vært ønskelig at utbyggingsområdet skal fremstå med et helhetlig preg i tilknytning til grønnstrukturen.

7.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Høytorp gård, med SEFRAK-registrert bebyggelse, ligger inntil planområdet og Høytorp fort, som er fredet, ligger nært planområdet. Som beskrevet i kapittel 5.5 er det laget en tilstandsvurdering og kulturminnedokumentasjon av bygget i forbindelse med planarbeidet (dokumentene er vedlagt planbeskrivelsen).

Høgli sykehjem

Rapportene dokumenterer at bygget i liten grad har bevart det tidstypiske uttrykket fra tiden det var et tuberkulosehjem. Der er ingen bygningsdeler som er konservert, bygningen er endret, påbygd og tilbygd i flere omganger, og har lite igjen av det opprinnelige uttrykket og de opprinnelige komponentene. Eksempelvis har grunnarealet økt fra opprinnelig 243,5 m² til ca. 450 m² i dag. Bygget ble opprinnelig oppført i en enkel og stram 20-tallsklassisisme, som nå ikke er igjen å spore i fasaden utenom teglsteinsmuren. Bygget har mistet flere viktige trekk og bygningsdetaljer, som blant annet at taket er omgjort fra halvvalmet til saltak, og at mange av de opprinnelige vinduene har blitt skiftet ut med husmorvinduer som har gitt bygget et annet uttrykk. Selve bygningsformen har også endret seg, og bygget er ikke lenger rektangulært. Kulturminnedokumentasjonen slår fast at bygget har i dag et blandet og lite lesbart uttrykk, og anses derfor ikke lenger å inneha arkitekturhistorisk verdi. Østfold fylkeskommune har likevel uttrykt at bygget bør bevares.

I foreliggende planforslag er bygget avsatt til tilsvarende formål og utnyttingsgrad som i overordnet plan. Det tillates ikke nybygg innenfor BN1.

Høytorp fort

Det er laget en visualisering av prosjektets fjernvirkning sett fra Mysen sentrum (figur 44 og vedlegg 12). Fra dette perspektivet vil ikke anlegget på Høytorp være synlig. Prosjektet vurderes ikke å påvirke kulturminneområdet Høytorp fort.



Figur 44: Bilde som viser fjernvirkning av planlagt bebyggelse. Perspektivet er fra Mysen sentrum.

Høytorp gård

Gårdstunet, som ligger inntil planområdet (Høgliveien krysser tunet), har bl.a. to SEFRAK-registrerte bygninger oppført før 1850. Høgliveien vil få økt trafikk som en konsekvens av prosjektet. Det vil ikke være behov for å øke vegbredden jf. omtale i kapittel 6.3. Her er vegen på det smaleste ca. 3,9 m. Her kan man enten nøye seg med dagens 3,9 m vegbredde (vegnormalen anbefaler 4,0 m), eller velge å snevre inn til et felt på en kort strekning. Planforslaget åpner for begge løsningene.

7.4 FORHOLDET TIL KRAVENE I KAPITTEL II I NATURMANGFOLDLOVEN

Som det kommer frem av kapittel 5.6 er det ingen registrerte verneområder, artsfredninger eller annen fredning eller trekkveier eller lignende i planområdet. Tiltaket er vurdert til ikke å påvirke forholdene som naturmangfoldloven skal ivareta.

7.5 REKREASJON, FRILUFTSLIV OG BARN OG UNGES INTERESSER

Planforslaget forutsetter utbygging av en i dag ubebygd eiendom som i liten grad benyttes til rekreasjon og lek. Det er lite eller ingen tegn til lek innenfor planområdet. Arealet er brukt av nærområdet med forbindelse til Helsestien. Det har vært viktig for forslagsstiller å etablere forbindelser til Helsestien, som er en viktig sti for nærfriluftsliv og folkehelse i sammenheng med Høytorp fort. Forbindelser til stien er vist i illustrasjonsplan. Helsestien vil ikke påvirkes av planforslaget. Det vil være et tilstrekkelig belte med grønnstruktur rundt stien, slik at naturopplevelsen langs stien ivaretas.

Bebyggelsen det legges til rette for vil få tilgang på fine områder for rekreasjon og nærfriluftsliv i Høytorpområdet, uten å forringe kvaliteten i området. Planen legger opp til en lekeplass som vil kunne betraktes som en kvartalslekeplass og en nærlekeplass. Dette vurderes som tilstrekkelig siden det er svært gode aktivitetsanlegg for barn og unge i nærområdet: Mini Ekeberg, Mysen idrettspark, Måsan fritidspark m.m. som vist i figuren under.



Figur 45: Sentrale offentlige grønt/lekearealer nær planområdet.

7.6 UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGELIGHET

Prinsippene for universell utforming er lagt til grunn i planleggingen av prosjektet. Boligbebyggelsen får krav til universell utforming i henhold til gjeldende teknisk forskrift. Terrenget innenfor planområdet er stedvis bratt, men fellesfunksjonene på utearealene skal være tilgjengelige for alle. Det stilles krav til utomhusplan ved søknad om igangsettingstillatelse. Her vil det gjøres mer detaljert rede for hvordan kravene oppfylles.

7.7 RISIKO OG SÅRBARHET

Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlegg 4). Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko, og at reguleringen i seg selv medfører få negative endringer for omgivelsene.

7.8 LANDBRUK

Planforslaget får ikke konsekvenser for landbruk. Det er ikke dyrka eller dyrkbar mark i planområdet. De regulerte utbyggingsformål er kategorisert som «bebygd», «åpen fastmark», og «skog, barskog» i AR5-kart.

7.9 TRAFIKKSIKKERHET

Cowi AS har gjennomført en trafikkanalyse og trafikktelling som fremskriver den økte trafikken (se omtale i kapittel 5.9 og 6.3). Det er konkludert med at Høgliveien har tilstrekkelig bredde (som tilfredsstiller gjeldende vegnormal), med unntak av et kort parti gjennom Høytorp gård, der bredden er ca. 3,9 m på det smaleste (normen tilsier 4,0 m). Her vil det være mulig å snevre inn til et felt på en kort strekning, med vikeplikt for møtende trafikk, eller akseptere et avvik på 10 cm fra vegnormalen. Endelig løsning velges i samråd med vegmyndigheten. Det er lagt opp til direkte og trygge gangforbindelser mellom boligbebyggelsen og gang- og sykkelveien videre til skolen.

7.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Tiltaket vil få små konsekvenser for teknisk infrastruktur. Det er lagt til rette for å etablere en ny trafostasjon i området (BE1). Dette skal skje i samråd med Hafslund Nett, og det er regulert inn areal til energianlegg. Vann og avløp kobles på eksisterende offentlig VA-anlegg i Høgliveien. Løsning for håndtering av overvann er vist i eget dokument vedlagt planbeskrivelsen.

7.11 FOLKEHELSE

Planforslaget oppfattes å legge godt til rette for at kommunens folkehelsemål oppnås. Planområdet har en sentral beliggenhet med kort veg til sentrumsfunksjoner, sosial infrastruktur, idrettsanlegg og nærfriluftsområder. Det legges til rette for stiforbindelser i retning helsestien, og det er og GS-veg mot Opsahlåsen og mot Mysen skole/Mysen idrettspark.

7.12 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET FOR NABOEIENDOMMER

Planforslaget forventes å ha liten innvirkning på omkringliggende eiendommer.

Det er gjennomført en sol- og skyggeanalyse. Den viser ingen negativ påvirkning i forbindelse med solforholdene til omkringliggende bebyggelse jf. vedlegg 13. Sekundæradkomst til bolig i Høgliveien 41 ivaretas.

I anleggsfasen må man forvente at trafikk og støy vil oppfattes som negativt for nærmeste beboere.

8. FORHÅNDSUTTALELSER

Til varsel om oppstart av planarbeid kom følgende innspill til planarbeidet:

DATO	AKTØR	UTDRAG AV INNSPILL MED FORSLAGSSTILLERS VURDERING
13.09.18	Fylkesmannen i Østfold	- Fylkesmannen har ingen «fremhevede innspill» til planarbeidet. I brevet er det omtalt en del generelle tema som forventes behandlet i planarbeidet: barn og unges interesser, medvirkning, levekår, estetikk, universell utforming, blå-grønn struktur, naturmangfold, fremmede skadelige arter, samfunnssikkerhet og klimatilpasning, støy, luftkvalitet, terrenginngrep og masseforvaltning, grunnforurensning, klimagassutslipp og energi, vannforvaltning og kartframstilling. - Størrelsen på arealbruksformålene bør fremgå i planbeskrivelsen. <i>Forslagsstillers kommentar: Temaene som omtales i fylkesmannens innspill er vurdert i planprosessen, og omtalt i planmaterialet i den grad det er relevant. Arealbruksregnskapet er oppgitt i kapittel 6.1.</i>
02.10.18 og 15.10.18	Østfold fylkeskommune	- Automatisk fredete kulturminner: Helt øst i planområdet (nær eksisterende GS-veg ved Opsahlåsen) har det vært registrert en fredet gravhaug i kulturminnedatabasen Askeladden. Fylkeskonservatoren har befart planområdet og konkludert med at kulturminnet er fjernet, og det derfor ikke skal tas hensyn til i planarbeidet. Det er begrenset potensiale for å gjøre nye funn i planområdet, slik at Fylkeskonservatoren ikke vil kreve en arkeologisk registrering. Det bes om at følgende tekst tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: <i>«Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.»</i> - Nyeretids kulturminner: Fylkeskonservatoren har merknader til at verneverdien av tidlige Høgli sykehjem må vurderes og dokumenteres, det pekes på at adkomstveien Høgliveien går gjennom gårdstunet på Høytorp, det er en nærhet til Høytorp fort og det vises til høydebestemmelsene i KDP. - Grønnstruktur: Areal som er avsatt til friområde i overordna plan som foreslås omdisponert til utbyggingsformål må synliggjøres i planbeskrivelsen. Det er uheldig å redusere grøntområder siden de har stor verdi for biologisk mangfold, friluftsinnteresser etc. Prosjektet bør illustreres der sammenhengen med Høytorp fort, synlighet fra Mysen sentrum, silhuettvirkning i nærområdet med mer framgår. Ber om at det ved offentlig ettersyn redegjøres spesielt for disponering av grønnstruktur, friområder og tilgjengelig areal for lek og uteopphold. Bevaring av eksisterende og eventuell innføring av ny vegetasjon må vurderes. - Barn og unge: Det oppfordres til at planen utformes med utgangspunkt i gode løsninger for barn og unge. Planen må sikre tilstrekkelige, trygge og hensiktsmessige leke- og uteoppholdsarealer. Minste uteoppholdsareal må sikres i bestemmelsene tilsvarende overordnet plan. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer ferdigstillelse av lekearealer samtidig med tiltaket. - Friluftsinnteresser: Det må redegjøres for friluftsinnteresser i området, og om utbyggingen vil forringe viktige friluftsområder eller tilgang til disse. - Natur- og landskapsverdier: Ny bebyggelse må tilpasses landskapet og bebyggelsens fjernvirkning må vurderes. Det må stilles krav og lages snitt. - Trafikksikkerhet: Det må legges til rette for gode og trafikksikre løsninger for gående og syklende. - Støy: Planen må følge retningslinjene i veilederen T-1442-16.

	- Parkering: Det foreslås lagt til rette for maksimumsparkeringskrav. Det må stilles krav til sykkelparkering. - Øvrige tema: Det er listet opp en del tema som er viktige i planarbeidet (formål og grad av utnytting, ROS, jordvern, kollektivtrafikk, universell utforming, grunnforhold, flomfare og overvann). - Planforum: Det anbefales at planen presenteres for drøfting i regionalt planmøte. <i>Forslagsstillers kommentar:</i> - Automatisk fredete kulturminner: Innspillet til reguleringsbestemmelse er lagt inn i planbestemmelsene. - Nvere tids kulturminner: Det er utarbeidet tilstandsrapport og kulturminnedokumentasjon i henhold til fylkeskommunens spesifikasjoner. Det er også laget en illustrasjon som viser prosjektets fjernvirkning. Det vises til kapittel 5.5 og 7.3 for omtale av kulturminner og fjernvirkning, samt vedlagte dokumenter og visualisering. Da ØFK fikk saken til uttale ved varsel om planoppstart var Høgli sykehjem tenkt revet. Det er ikke lenger aktuelt. Bygget skal beholdes og er regulert til næringsformål (i tråd med overordnet plan). - Grønnstruktur: Det er redegjort for areal som foreslås omdisponert fra friområde til utbyggingsformål i kapittel 7.1. Det er et forholdsvis begrenset areal som foreslås omdisponert (ca. 0,7 daa innenfor felt BBB1), og planforslaget legger samtidig inn nytt areal til friområde. Det er laget en visualisering som viser prosjektet sett fra sentrum i retning Høytorp fort. - Barn og unge: Området har god tilgang på leke- og aktivitetsarealer for barn og unge jf. beskrivelse i kapittel 5.7. Som omtalt i kapittel 7.1 skal det legges til rette for en større lekeplass på 1 daa, samt en nærlekeplass i felt BBB1. Barn og unges interesser vil bli ivaretatt. - Friluftsjnteresser: Tiltaket vurderes ikke å føre til konsekvenser for friluftsjnteresser jf. omtale i kapittel 5.7 og 7.5. - Natur- og landskapsverdier: De ulike nivåene i bebyggelsen er planlagt for å innordne seg tilstøtende bebyggelse. Det tas samtidig hensyn til landskapet ved at den planlagte bebyggelsen gradvis nedskaleres jo høyere den er plassert. Det har vært ønskelig at utbyggingsområdet skal fremstå med et helhetlig preg i tilknytning til grønnstrukturen. Det er laget en visualisering av fjernvirkning og laget snitt som viser eksisterende og framtidig terreng. - Trafikksikkerhet: Trafikksikkerheten skal ivaretas i Høgliveien. Se omtale i planbeskrivelse og vedlagte notater. - Støy: Planområdet er ikke støyutsatt. T-1442-16 skal uansett legges til grunn, og dette er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene. - Parkering: Parkeringskravene i kommuneplanens arealdel, vedtatt 2016, er lagt til grunn. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til sykkelparkeringsplasser. - Øvrige tema: Temaene som er opplistet er vurdert og omtalt i planbeskrivelsen. - Planforum: Planen har vært diskutert i regionalt planmøte jf. kapittel 3.
--	---

26.09.18	Statens vegvesen	Atkomst: - Høgliveien inngår i planavgrensningen som atkomst til planområdet frem til kryss med Høytorpveien. Det påpekes at det kun er løsningen for myke trafikanter som er regulert i vedtatte områderegulering for Mysen idrettspark. Øvrig vegareal er regulert i eldre reguleringsplaner, mens krysset med Smedgata er regulert gjennom områdereguleringsplan «Mysen sentrum» fra 2015. - Det anbefales å lage en trafikkanalyse som kartlegger hvilken betydning den foreslåtte utnyttelsen vil medføre mht. trafikkavvikling og trafikkikkerhet på det offentlige vegnettet. Trafikkanalysen skal synliggjøre dagens situasjon, fremtidig arealbruk og trafikkforhold, og skal legges til grunn for eventuelle tiltak knyttet til planområdets atkomst fra fylkesveg 129. Analysen må gjennomføres av noen med trafikkfaglig kompetanse. - Atkomstløsningen skal ivareta trafikkikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Dersom det viser seg at tiltak i krysset med fylkesveg 129 blir nødvendig, må planområdet utvides og rekkefølgekrav om opparbeidelse tas inn i reguleringsplanen. Byggeplan: For alle tiltak som berører fylkesveg 129 Smedgata skal det utarbeides en byggeplan som skal godkjennes av Statens vegvesen før tiltak kan igangsettes. Dette bør tas inn i reguleringsbestemmelsene. Frisikt: Kryss og avkjørsler bør utformes etter Vegvesenets håndbok. Siktreakanter for kryss og avkjørsler tegnes inn i plankartet. Tilrettelegging for gående og syklende: Det bør vurderes om det er behov for å regulere et fortau langs Høgliveien mellom planområdet og fram til Høytorpvegen. Trafikksikkerhet: Myke trafikanter må gis et sikkert tilbud i anleggsperioden. Det anbefales ellers at adkomstveg og trafikkarealer dimensjoneres etter Vegvesenets håndbøker. Det må bl.a. tenkes på renovasjonskjøretøy og hvordan lekeplasser etc. skjermes i størst mulig grad. Byggegrenser: Det må reguleres byggegrense mot offentlig veg. Kollektivdekning: Planen må redegjøre for tilknytning til kollektivtransport. Sykkelparkering: Det bør settes et minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser i planen. Plassene bør ha god kvalitet (under tak, nær inngangspartier og tilrettelegging for lading av el-sykler). Parkering: Valg av parkeringsløsning bør beskrives i planen. Det oppfordres om en trafikkikker og arealbesparende p-løsning. P-kjeller under blokkbebyggelsen oppfattes som et godt grep. Videre bør det fremgå av planen hvor mange p-plasser per boenhet det legges opp til, og det bør stilles et makskrav. Det bør også tilrettelegges for lading av elbil. Universell utforming: Ivaretakelsen av universell utforming må fremgå av reguleringsbestemmelser og plankart. Alle anlegg for gående og syklende skal ha universell utforming. Støy og luft: Forutsetter at «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016, tabell 3) og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» (T-1520) legges til grunn. <i>Forslagsstillers kommentar:</i> - Atkomst: Oversikt over gjeldende reguleringsplaner for Høgliveien – innenfor og utenfor planområdet – finnes i kapittel 4.4. Forslagsstiller har i samråd med kommunen konkludert med at det er en tilstrekkelig del av Høgliveien som reguleres i foreliggende plan. - Det er gjennomført både en trafikkanalyse og trafikkteillinger i Høgliveien. Dokumentene følger planen til offentlig ettersyn. - Trafikkanalysen viser at det ikke vil være behov for tiltak i krysset ut over hva som allerede er regulert i områdereguleringsplan for Mysen idrettspark, fra 2018. (Merk også at prosjektet er redusert siden trafikkanalysen ble laget, slik at det vil bli mindre belastning på veien). - Byggeplan: Tiltaket berører ikke fylkesvegen.
----------	------------------	---

		- <u>Frisikt</u>: Frisikt i kryss etter Vegvesenets håndbok. Dette er fulgt opp i plankart og reguleringsbestemmelser. - <u>Tilrettelegging for gående og syklende</u>: Det er konkludert med at fire meters vegbredde er tilstrekkelig ut fra nåværende og framtidig trafikk (jf. trafikkanalyse og trafikkteLLinger). For prosjektets del legges det opp til å bruke eksisterende GS-veg i planområdet og videre via ABC-veien som skolevei, til idrettsparken og sentrum. Renovasjonskjøretøy skal ikke kjøre innover i planområdet (felles anlegg der renovasjonspunktet er i dag). - <u>Trafikksikkerhet</u>: Myke trafikanter skal ivaretas i anleggsperioden. Dette skal dokumenteres i byggesaken. - <u>Byggegrenser</u>: Det er regulert byggegrenser mot veg jf. plankart. - <u>Kollektivdekning</u>: Planbeskrivelsen redegjør for kollektivtilgjengelighet. - <u>Sykkelparkering</u>: Det stilles krav til minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Parkeringen legges i tilknytning til inngangsparti og/eller p-kjeller. - <u>Parkering</u>: Det legges opp til parkering under blokkbebyggelsen. P-kravene er oppgitt i reguleringsbestemmelsene. Det legges til rette for lading av elbil. - <u>Universell utforming</u>: Universell utforming ivaretas i reguleringsbestemmelsene. - <u>Støy og luft</u>: Retningslinjene for støy legges til grunn jf. bestemmelse om miljøkvalitet.
13.09.18	NVE	NVE har sendt sitt generelle innspill ved varsel om planoppstart. Her vektlegges det bl.a. at planen må forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Det vises også til ulike veiledere og verktøy. <i>Forslagsstillers kommentar: NVEs ansvarsområde er omtalt i kapittel 5.8, og det er redegjort for overvann i vedlagte notat.</i>
17.09.18	Hafslund nett	- Hafslund nett har elektriske anlegg i planområdet. Planen må ta hensyn til deres anlegg inkl. adkomst. - Det er høyspenningskabler innenfor planområdet. Tilkomst til kabelgrøftene må ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. Det må bestilles kabelpåvisning for å få lokalisert kablernes plassering i terrenget - Det er flere nettstasjoner innenfor/nær planområdet. Disse må lokaliseres og tas hensyn til. Ved utbygging av området vil det sannsynligvis være behov for en ny nettstasjon innenfor planområdet. Den bør i så fall plasseres sentralt i området, minimum 10 m fra bebyggelsen. Dersom det ikke settes av areal til nettstasjon som eget formål i plankartet, bes det om at følgende presiseres i planbestemmelsene: - Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. - Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. - Hafslund nett ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg. <i>Forslagsstillers kommentar: Det skal tas hensyn til Hafslund nett sitt eksisterende anlegg i planområdet. Eksisterende trafo er regulert til formål energianlegg (BE2). Det er tilrettelagt for en ny nettstasjon i område BE1, der den vil kunne plasseres i tråd med Hafslund netts spesifikasjoner.</i>

27.09.18	Indre Østfold brann og redning IKS (IØBR)	- Ber om at gjeldende forskrifter for tilrettelegging av innsats for slokkemannskaper følges, og at brannvesenet kontaktes i tidlig fase for innspill vedrørende innsats i parkeringskjellere i planlagt blokkbebyggelse. - Ønsker at det rettes et spesielt fokus på lading av elbiler i parkeringskjeller blokkbebyggelse, og at eventuelle organisatoriske tiltak er beskrevet i brannsikkerhetsstrategi. <i>Forslagsstillers kommentar: Innspillet skal ivaretas i prosjektering og byggesaken.</i>
01.10.18	Barn og unges talsperson i Eidsberg	- Høgliveien oppfattes å være for smalt dimensjonert for å ta imot trafikkøkningen som 50 nye boenheter utgjør. Vegen er allerede trafikkert, og det er vanskelig å møte biler. Siden veien kommer til å bli brukt av barn og unge på vei til trening eller på vei hjem fra skolen, oppfattes ikke veien å være trygg nok. - Det foreslås å bruke Vardeveien som hovedadkomst til planområdet, med inn/utkjøring fra Vandugbakken. Selv om denne veien ligger i et boligfelt, vil det bli tryggere for andre barn da det er fortau mesteparten av strekningen. - Planlagt bebyggelse ligger inntil et mye brukt turområde for skolebarn. Stiene til Høytorp fort bør ivaretas, slik at barna slipper å gå gjennom et boligområde. <i>Forslagsstillers kommentar:</i> - <i>Det skal legges til rette for at Høgliveien skal være en trygg vei å ferdes ved å sikre en vegbredde i tråd med vegnormalen. Samtidig påpekes det at det vil være en fin skolevei og vei til/fra trening via eksisterende gang- og sykkelvei innenfor planområdet, og videre langs ABC-veien som fører til både skole og idrettsplass. Det vil være den korteste veien til Mysen skole og store deler av idrettsparken. Det legges for øvrig opp til 39 boenheter (dvs. redusert siden planoppstart).</i> - <i>Vardeveien er ikke forbundet med Høgliveien. Skal man etablere en kjørbar forbindelse mellom Høgliveien og Vardeveien vil det få store negative konsekvenser for boligene i enden av Vardeveien.</i> - <i>Hovedstien til Høytorp fort, Helsestien, ligger i kanten av planområdet. Stien vil forbli uberørt av den planlagte utbyggingen.</i>
04.10.18	Inger og Ole Øiestad (Høytorp gård)	- Det må i planarbeidet tas forbehold om at det kan være feil eller mangler i grenselinjer til grunneiendommer. I kartverket er enkelte av grunneiendommene markert med middels nøyaktige grenselinjer. Ny oppmåling av grenselinjer må legges til grunn i det videre arbeidet med detaljreguleringsplan. Dette inkluderer grenselinjer mellom Høytorp og tilgrensende tomter som omfattes av planområdet. - Det er svært viktig at hensynet til omkringliggende bebyggelse beskrives i detaljeringsplanen. I detaljreguleringsplanen må det tas utgangspunkt i at Høytorpjordet i dag er et mindre boligfelt preget av småhusbebyggelse, med grøntareal mellom boligene og liten trafikk. Høytorp gård, som er en av de tre første gårdene på Mysen, utgjør et større areal i området. Det er gitt støtte til restaurering av uthus/bryggerhuset fra Kulturminnefondet, Østfold fylkeskommune og tilskudd til spesielle miljøtiltak i jordbruket (SMIL), som forvaltes av Eidsberg kommune. Støtten gis på bakgrunn av gårdens historie og for at det er et viktig å ivareta kulturmiljøet. - Det vises til at planforslaget omfatter 60–70 boenheter. Med én til to biler per boenhet vil dette innebære en større økning av trafikk i Høgliveien. Det må gjøres en helhetlig vurdering mht. adkomst og belastning på vegen, for beboere i nærområdet og for de som ferdes på gang- og sykkelstien. Det må legges til grunn at dette vil utgjøre en stor trafikal endring fra det som er situasjonen per i dag. Høgliveien er ikke dimensjonert og/eller utbygd for denne trafikkbelastningen og iht. «Kommuneplanen for Mysen 2006–2018» er ikke veien gjennom Høytorp utvidet.

		<i>Forslagsstillers kommentar:</i> - Planområdet omfatter mange eiendommer, der de fleste ikke vil la seg påvirke av den foreslåtte utbyggingen. Det legges f.eks. ikke til rette for utbyggingsformål inntil Øiestads eiendom, da arealet nord for Høytorp gård reguleres til grønnstruktur. Det er foreløpig ikke gjennomført nye oppmålinger i området, men tiltakshavers eiendom vil bli oppmålt i prosessen. - Hensynet til eksisterende bebyggelse er vurdert og omtalt flere steder i planen. Tiltaket vil medføre økt trafikk i Høgliveien, men kulturmiljøet Høytorp gård skal ikke forringes av boligutbyggingen. - Det er gjennomført trafikkteellinger i Høgliveien og trafikkanalyse med trafikkframskrivninger*. Det er også gjennomført målinger av vegbredden. Vegen reguleres med fire meter bredde iht. vegnormalen, som er gjeldende anbefalte dimensjoner. Gjennom gårdstunet er vegbredden 3,9 m. Her åpnes det for både nåværende vegløsning (med 3,9 m), eller en innsnevring til ett felt på en kort strekning. Det vises til kapittel 5.9 og 6.3, samt de aktuelle vedleggene for en beskrivelse av dette. <i>* Etter oppstartsvarselet er antallet boenheter redusert fra 69 til 39 boenheter, noe som vil redusere belastningen forbi gården. Trafikkrapporten ble laget før prosjektet ble redusert, slik at det forventes mindre trafikk enn det rapporten fremskriver.</i>
05.10.18	Anders Gimmingsrud	Eneboligområdet som nå skal utvikles er det «siste» gjenværende tomteområdet langs den samme høydekoten som grenser mot Høytorp Fort. Det er veldig positivt at forslagsstiller er innstilt på at eneboligbebyggelsen skal bli en naturlig forlengelse av eneboligene i nord (General Ruges vei). Området kjennetegnes av romslige tomter med unike arkitekttegnede eneboliger. Med innspillet er følger det en oversikt over tomtestørrelser nord og sør for Høgli (General Ruges vei og E Kornveien). Oversikten viser romslige tomtestørrelser, der gjennomsnittsarealet for General Ruges vei og E Kornveien er henholdsvis 1,4 og 1,1 daa. <i>Forslagsstillers kommentar: Det er foreslått å regulere arealene som grenser mot Høytorp fort til frittliggende boligbebyggelse (dvs. eneboliger). Innspillet samsvarer med forslagstillers ønske om romslige tomter. Foreliggende beregninger tilsier tomtestørrelser opp mot ca. 1 daa, med en gjennomsnittsstørrelse på ca. 0,85 daa. De minste tomtene vil være godt over 0,7 daa.</i>
Merknadene er vedlagt planforslaget, se vedlegg 15.		

9. VEDLEGG *

- Vedlegg 1: Plankart, datert 11.03.20
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 11.03.20
- Vedlegg 3: Illustrasjonsplan, revidert 20.02.20
- Vedlegg 4: ROS-analyse, datert 16.08.19
- Vedlegg 5: Trafikkanalyse, datert 17.08.18
- Vedlegg 6: Trafikkteelling Høgliveien, datert 23.11.18
- Vedlegg 7: Notat vegbredde, datert 12.11.18
- Vedlegg 8: ~~Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning, datert 19.10.18~~
- Vedlegg 9: Tilstandsvurdering av bygning, datert 02.01.19
- Vedlegg 10: Kulturminnedokumentasjon, datert 02.01.19
- Vedlegg 11: Notat overvann, datert 17.03.19
- Vedlegg 12: Visualisering av fjernvirkning, revidert 27.08.19
- Vedlegg 13: Sol- skyggeanalyse, revidert 22.08.19
- Vedlegg 14: Snitt, revidert 22.08.19
- Vedlegg 15: Forhåndsuttalelser

** Planforslaget ble først sendt inn til Eidsberg kommune 01.03.19 med de 15 ovenstående vedleggene. I etterkant av den politiske behandlingen 05.06.19 er vedleggene 1–4 og 12–14 revidert september 2019. Etter tilbakemelding fra Indre Østfold kommune februar 2020 er vedlegg 1–3 oppdatert.*

Det opprinnelige vedlegg 8 vurderes ikke lenger som relevant, da utbyggingsformålet er redusert og heller ikke gamle Høgli sykehjem påvirkes av tiltaket. Det vil derfor ikke være behov for et eget KU-notat (se ellers kapittel 2.3, som vurderer KU-behovet).

Det er ikke vurdert å være behov for å oppdatere vedlegg 5–7 (gjelder veg og trafikk), 9–10 (kulturminneverdi) og 11 (overvann), da rapportene kan leses ut fra de endrede forutsetningene og endringene som uansett oppfattes å gi positive virkninger for disse temaene (gamle Høgli bevares, mindre belastning på veg og overvann). Vedlegg 15 (forhåndsuttalelser) er også uendret.

ERKLÆRING

GNR. 155, BNR. 277, I INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

1. Oppstillingsplasser for renovasjon

«Tomt 1 til 9», gnr. 155, bnr. 224 gnr. 155, bnr. 225 gnr. 155, bnr. 226 gnr. 155, bnr. 227 155, bnr. 228 og gnr. 156, bnr. 292 gnr. 156, bnr. 293 gnr. 156, bnr. 294 gnr. 156, bnr. 295.
[«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri rett til oppstillingsplass og adkomst for renovasjonskjøretøy på gnr. 156, bnr. 277 Snr 1 og 2.

2. Vilkår

Rettighetene etter pkt. 1 gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for bruksrettene.

Rettighetshaver plikter å utøve rettighetene etter pkt. 1 i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealene.

3. Tinglysing

Dette dokumentet skal tinglyses på 156 bnr. 277 Snr. 1 og 2 i Indre Østfold kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne.

Sted Sarpstang, 12.8. 2021

Hjemmelshaver til gnr. 156 bnr. 277 i Indre Østfold kommune.

Høgliveien 30 AS, org.nr. 918 402 403

Ine M. Bredholt
Ine M. Bredholt
Iht. fullmakt

Høgli Eiendom AS, org.nr. 959 093 121

Ine M. Bredholt
Ine M. Bredholt
Iht. fullmakt



Malene R. Løkken

ERKLÆRING

GNR. 155, BNR. 278, I INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

1. Avfallssystem

«Tomt 1 til 9», gnr. 155, bnr. 224 gnr. 155, bnr. 225 gnr. 155, bnr. 226 gnr. 155, bnr. 227 155, bnr. 228 og gnr. 156, bnr. 292 gnr. 156, bnr. 293 gnr. 156, bnr. 294 gnr. 156, bnr. 295.
[«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri rett til felles avfallssystem på gnr. 156, bnr. 278.

2. Vilkår

Rettighetene etter pkt. 1 gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader.

Rettighetshaver plikter å utøve rettighetene i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealene.

3. Tinglysing

Dette dokumentet skal tinglyses på gnr. 156 bnr. 278 i Indre Østfold kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne.

Sted Sarpstang, 12.8. 2021

Hjemmelshaver til gnr. 156 bnr. 278 i Indre Østfold kommune.

Høgliveien 30 AS, org.nr. 918 402 403

Ine M. Bredholt
Ine M. Bredholt
Iht. fullmakt

Høgli Eiendom AS, org.nr. 959 093 121

Ine M. Bredholt
Ine M. Bredholt
Iht. fullmakt



Malene R. Løkken

ERKLÆRING

GNR. 155, BNR. 223, GNR. 155, BNR. 278, GNR. 155, BNR. 277, I

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

1. Adkomst

«Tomt 1 til 9», gnr. 155, bnr. 224 gnr. 155, bnr. 225, gnr. 155, bnr. 226, gnr. 155, bnr. 227, 155, bnr. 228 og gnr. 156, bnr. 292 gnr. 156, bnr. 293 gnr. 156, bnr. 294 gnr. 156, bnr. 295 og gnr. 155, bnr. 126 og gnr. 156, bnr. 277, og senere fradelte parseller av eiendommene, [«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri rett adkomst over gnr. 155 bnr. 223, gnr. 156 bnr. 278 og gnr. 156 bnr. 277 på felles privat kjørevei, frem til offentlig vei, Høgliveien. Snr. 1 og 2

2. Felles lekeplass

«Tomt 1 til 9», gnr. 155, bnr. 224 gnr. 155, bnr. 225, gnr. 155, bnr. 226, gnr. 155, bnr. 227, 155, bnr. 228 og gnr. 156, bnr. 292 gnr. 156, bnr. 293 gnr. 156, bnr. 294 gnr. 156, bnr. 295 og gnr. 155, bnr. 126 og gnr. 156, bnr. 277, og senere fradelte parseller av eiendommene, [«Rettighetshaver»] skal ha gjensidig vederlagsfri rett til ferdsel, lek og rekreasjon på areal avsatt til felles lekeplass på gnr. 155 bnr. 223, gnr. 156 bnr. 278 og gnr. 156 bnr. 277 Snr. 1 og 2

3. Teknisk infrastruktur

«Tomt 1 til 9», gnr. 155, bnr. 224 gnr. 155, bnr. 225, gnr. 155, bnr. 226, gnr. 155, bnr. 227, 155, bnr. 228 og gnr. 156, bnr. 292 gnr. 156, bnr. 293 gnr. 156, bnr. 294 gnr. 156, bnr. 295 og gnr. 155, bnr. 126 og gnr. 156, bnr. 277, og senere fradelte parseller av eiendommene, [«Rettighetshaver»] skal ha gjensidig vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt atkomst til, nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen på gnr. 155 bnr. 223, gnr. 156 bnr. 278 og gnr. 156 bnr. 277 Snr. 1 og 2 herunder, men ikke begrenset til: rørføringer og tekniske anlegg for vannforsyning, spillvann og overvann, kabler og tekniske anlegg for elektrisitetsforsyning, kommunikasjon mv.

4. Pliktig medlemskap velforening

«Tomt 1 til 9», gnr. 155, bnr. 224 gnr. 155, bnr. 225, gnr. 155, bnr. 226, gnr. 155, bnr. 227, 155, bnr. 228 og gnr. 156, bnr. 292 gnr. 156, bnr. 293 gnr. 156, bnr. 294 gnr. 156, bnr. 295 og gnr. 155, bnr. 126 og gnr. 156, bnr. 277, og senere fradelte parseller av eiendommene, [«Rettighetshaver»] skal ha pliktig medlemskap i fremtidig etablert driftsforening/velforening, hvis formål vil være ivaretagelse av areal regulert til felles kjørevei, parkering og lekeplass innenfor detaljreguleringsplan for Høgli (Plan-ID: 20180005). Snr. 1 og 2

5. Vilkår

Rettighetene etter pkt. 1 til 4 gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for bruksrettene. Drifts- og vedlikeholdskostnader faktureres Rettighetshaver via driftsforening/velforening som skal stå for forvaltning av arealene/fellesfunksjonene, jf. pkt. 4.

Rettighetshaver plikter å utøve rettighetene etter pkt. 1 til 4 i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealene.

6. Tinglysing

Dette dokumentet skal tinglyses på og gnr. 155 bnr. 223, gnr. 156 bnr. 278 og gnr. 156 bnr. 277 i Indre Østfold kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne. Snr. 1 og 2

Sted Sandness, 12.8.2021

Hjemmelshaver til og gnr. 155 bnr. 223, gnr. 156 bnr. 278 og gnr. 156 bnr. 277 i Indre Østfold kommune. Snr. 1 og 2

Høgliveien 30 AS, org.nr. 918 402 403

Høgli Eiendom AS, org.nr. 959 093 121

Ine M. Bredholt
Iht. fullmakt

Ine M. Bredholt
Iht. fullmakt





EIDSBERG KOMMUNE
Formannskapskontoret

Sorenskriveren i Heggen og Frøland
Tinglysningsavdelingen

1850 MYSEN

3.02.97
Dokument ref.

TINGLYST
01.10.1997
SORENSKRIVEREN I
HEGGEN OG FRØLAND
DAGBOKNR: 5575

L.nr.
014181/97

Saksnr.
00166/97

Arkivkode
610/Q10/807

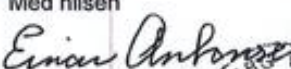
Saksb/Seksj/Avd
SAP/RK/SA

Dato
19.09.97

ERKLÆRING - TINGLYSING AV VEIRETT

Eiendommen Høgliveien 41, gnr 56 bnr 126 gis herved veirett over følgende eiendommer:

Høgliveien 30 g.nr 56 bnr 277 og Høgli gnr 56 bnr 278 i Eidsberg kommune.
Veiretten er avmerket på vedlagte kartutsnitt. Veiretten gjelder eksisterende veitrase og skal kun gjelde dagens veibredde (avmerket) m/veiskuldre.

Med hilsen

Einar Antonsen
Ordfører



Doknr: 5575 Tinglyst: 01.10.1997 Emb. 001
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

POSTADRESSE:
Ordf. Voldens vei 1
1850 Mysen

KONTORADRESSE:
Ordf. Voldens vei 1
1850 Mysen

SENTRALBORD: 69 89 81 00
DIREKTE: 69 89 81 04
TELEFAX: 69 89 81 16

84

HØGLIVEIEN (HUS 2) - GNR. 155 OG BNR. 227

PROAKTIV.NO

85

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonSEN, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Høgliveien (hus 2) – gnr. 155 og bnr. 227, 1850 Mysen. Gnr. 155, bnr. 227, i Indre østfold kommune, oppdragsnr.: 109250005
Megler: Karianne Westby Jensen, mobil: 47 70 02 14, e-post: Karianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

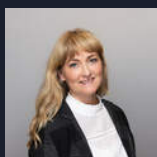
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Karianne Westby Jensen

Fagansvarlig

47 70 02 14

Karianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no