



# Utbyggerinformasjon

## Til deg som vil bygge i Mysen sentrum



Eidsberg kommune ønsker at det skal bygges mer, både boliger og næringsbygg, i Mysen sentrum. Kommunen kan ikke selv stå for utbyggingen; det er det private utbyggere som gjør. Derfor er det så viktig at vi får til et godt samspill mellom utbyggere og oss som lokal myndighet.

Vi håper at denne enkle folderen kan gi en enkel oversikt over de visjoner og planer som gjelder for Mysen sentrum, og hvordan vi ønsker å samarbeide med utbyggere i plan- og byggeprosessen.

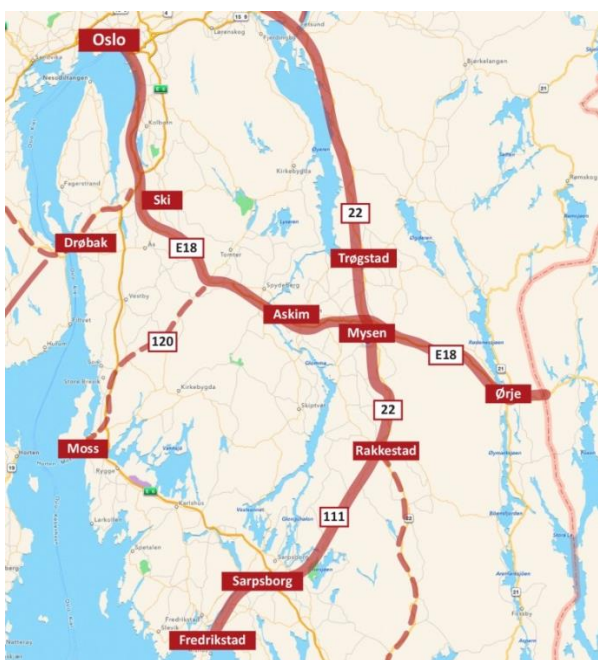
Lykke til!

# Visjon for Mysen

Eidsberg kommune har en visjon om at **Mysen skal bli Østlandets mest attraktive småby!**

For Mysen betyr det at byen skal være levende og fylt med opplevelser; det skal være godt å bo, arbeid, drive næring og besøke byen vår.

Det er mennesker i gatene som skaper byliv. Vi har derfor sagt at vi skal doble antall innbyggere i sentrum innen 2050. Hvis vi skal lykkes med det må det bygges mer, både boliger og næringsbygg, i sentrum. Vi har forventninger om at det som bygges ivaretar og videreutvikler Mysens egenart, og har god kvalitet i utforming av de fysiske omgivelsene.



## MYSEN2021

Vi har et byutviklingsprosjekt som går fra 2015 til 2021; MYSEN2021.

Indre Østfold er et område som vokser både med tanke på bolig- og næringsutvikling, og når Follobanen står ferdig i 2021 skal Mysen være rustet til å ta imot veksten.

Prosjektet tar for seg ulike temaer innen byutvikling som eksempelvis arkitektur, bolig- og eiendomsutvikling. Trafikk, tilrettelegging for sykkel, kollektivknutepunkt, parker og lekeplasser. Handel og næring i sentrum. Aktivitet, opplevelser og levekår i byen.





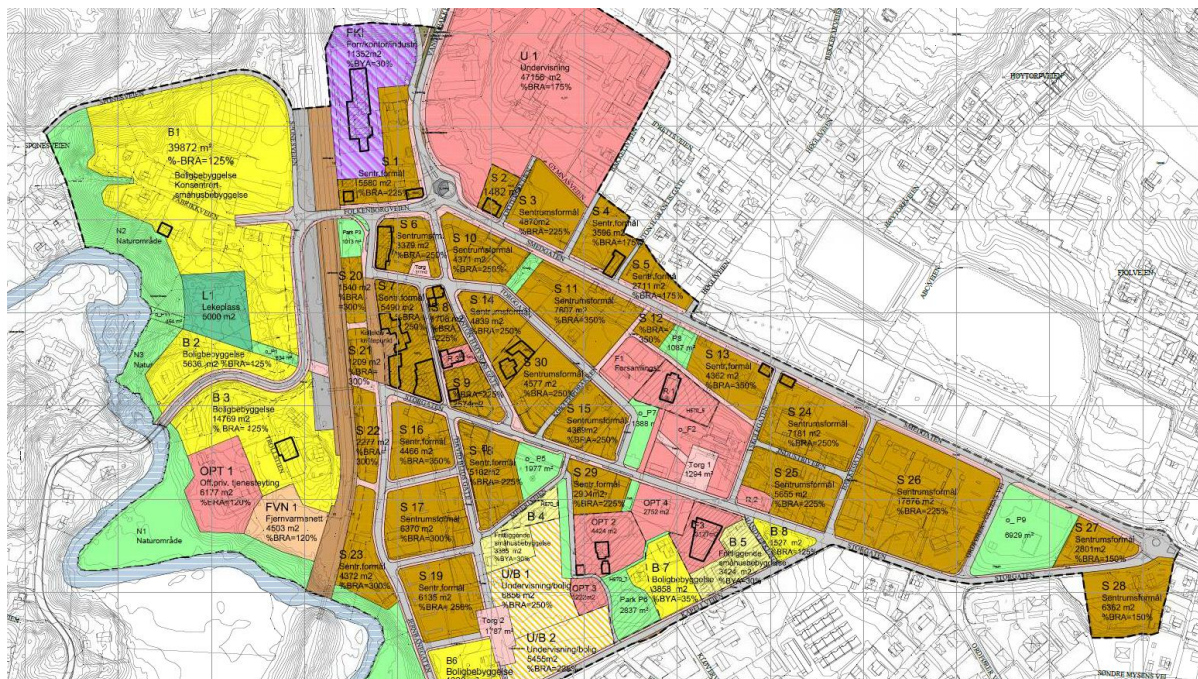
# Områdereguleringsplan for sentrum

I september 2015 ble det vedtatt en områdereguleringsplan for Mysen sentrum. Hensikten med planen er å gi helhetlige rammer for konsentrert byvekst innenfor planområdet.

Områdereguleringsplanen synliggjør hvor i sentrum vi ønsker å prioritere fortetting, boligbygging og handel. Sammen med planbestemmelsene legger plankartet juridiske bindinger på arealene i sentrum, og tar for seg eksempelvis temaer som:

- Arealformål; hvilken bebyggelse kan lokaliseres hvor?
- Miljøhensyn, estetikk og krav til bevaring og kulturmiljø
- Hvor det er viktig med publikumsrettet virksomhet på gateplan
- Parkering, boligkvalitet og krav til uteoppholdsarealer og grøntstruktur.
- Byggehøyder, fasader og plassering av bebyggelse ift offentlige rom

Områdereguleringsplanen med tilhørende bestemmelser og beskrivelse ligger her: [www.eidsberg.kommune.no/reguleringsplaner](http://www.eidsberg.kommune.no/reguleringsplaner)



# Gode råd til deg som skal bygge:

I Eidsberg kommune ønsker vi å komme tidlig i dialog med aktuelle utbyggere og gi dere en forutsigbar saksbehandling. På byggesak ligger vi godt innenfor lovbestemte tidsfrister, men likevel kan noen oppleve at saken tar lang tid og kanskje oppfatte oss som vanskelige. Vi kan sikkert forbedre oss, og vi prøver hele tiden å jobbe smartere, kjappere og bedre. Men utbyggere kan selv gjøre mye for å få til en rask og god prosess.

## 1) Hold prosjektet innenfor politisk vedtatte rammer.

Områdereguleringsplanen for Mysen sentrum setter rammer for hvor høyt og tett det kan bygges i sentrum. Dersom prosjektet er innenfor rammen kommunestyret allerede har vedtatt, sparer alle tid.

Saksbehandling og politiske vedtak går forttere i ukompliserte saker. I spesielle saker kan vi komme med et eget planalternativ. Dette gjør vi fordi vår oppgave er å vise politikerne et alternativ i tråd med overordnede planer og kvalitetskrav.

## 2) Ta kontakt for et tidlig dialogmøte.

Tillit mellom utbygger og kommune er viktig. Dersom du har utbyggingsplaner kan det være lurt å ta en prat med oss tidlig for å finne ut hvilke rammer som gjelder. Dialogmøter gir godt utbytte fordi vi kan diskutere forslaget sammen, snakke om hvilke kvaliteter som er viktige og gjøre tidlige avklaringer. Når begge parter holder avtalt fremdrift er det lett å planlegge tidsbruken videre.

**3) Send oss en komplett sak.** Gjør det riktig første gangen. Ofte mangler viktige dokumenter i saker som blir sendt inn. Dette bruker vi mye tid på å følge opp. Tiden går mens vi kontrollerer, og mens utbygger lager tilleggskomplett dokumentasjon. Her er det et stort potensial for å spare tid for alle.

**4) Ta ansvar for byen og området: Bygg en bedre by, ikke bare et prosjekt.** I en by må både mennesker og bygg forholde seg til andre. Vår rolle er å ta vare på helheten, lokal karakter og ønsket arealbruk. Ikke minst skal vi sørge for kvalitet for de som skal bo og leve i byen, slik som sol i bakgården, gode lekearealer og et akseptabelt støynivå.

For enkelte kvartaler i sentrum ønsker vi at utbygger utarbeider en mulighetsstudie som synliggjør mulighetene som ligger i kvartalet og sikrer gode fysiske, estetiske og historiske sammenhenger mellom byens overordnede strukturer, infrastruktur og enkeltprosjekter. (Dersom dette gjøres kan, krav til feltvis detaljregulering i områderegeruleringsplanen fravikes).

Det gjør det enkelt for kommunen å ta vare på byen og lett for utbyggerne å utvikle attraktive områder – med forutsigbare rammer.

Ved spørsmål, ta kontakt:

Planlegger Maren Hersleth Holsen  
[maren.hersleth.holsen@eidsberg.kommune.no](mailto:maren.hersleth.holsen@eidsberg.kommune.no)  
Tlf.930 01 449

Avdelingsleder plan/bygg Helene Østbye  
[helene.ostbye@eidsberg.kommune.no](mailto:helene.ostbye@eidsberg.kommune.no)  
Tlf. 419 08 884