

Indre Østfold kommune  
Postboks 34  
1861 TRØGSTAD

Vår ref.: 2024/15566-3

Deres ref.: 22/10018

Dato: 14.06.2024

## Indre Østfold kommune - Åsheim, Mysen - gbnr. 157/14 - Forenklet planendring - Uttalelse til endring av plankart og reguleringsbestemmelser

Østfold fylkeskommune viser til høringsbrev av 24. mai 2024 om endring av reguleringsplan for Åsheim, planID 012520050005, i Indre Østfold kommune med forenklet planendring i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14. Det er søkt om endring av plankart og reguleringsbestemmelser i forbindelse med at Idéhus Østfoldbygg AS har planer for utbygging. Planråd giver SH Prosjekt AS har utarbeida endringsforslaget. Gjeldende reguleringsplan med bestemmelser er fra 2005.

Hensikten med endringene er å tilpasse reguleringsplanen slik at den passer bedre til dagens etterspørsel i boligkjøpmarkedet enn gjeldende plan legger opp til.

### Planområdet

Regulert planområde er 7,8 dekar og ligger om lag 1 km nordøst for bykjernen i Mysen, mellom Opsahlåsveien, Elgfaret og Bergheimveien. Tidligere bebyggelse er revet, så området er i dag ubebygget. Gjeldende kommuneplan for området er arealplan for Indre Østfold kommune 2024-2035. Reguleringsforslaget viderefører arealformålene i ny arealplan.

### Omsøkte endringer

Bestående reguleringsplan bygger på plan- og bygningsloven fra 1985. Reguleringsformål i planen er konsentrert boligbebyggelse, kjørevei, gang- og sykkelvei, annen veigrunn og fellesområder. I plan- og bygningsloven fra 2008 er fellesområdene erstatta av andre arealformål. Disse er innarbeida i planendringen. I hovedsak er regulert parkeringsområde og omriss av bebyggelse fjerna. Endringen vil ikke føre til at det skal bygges flere boenheter enn gjeldende reguleringsplan tillater. I endret plan for utbygging er det lagt opp til biloppstillingsplasser nær ved bolig fremfor felles parkering midt i planområdet. En foreslår parkeringsdekning på 1,5 plasser for hver boenhet.

Planlagt utbygging har lagt inn sytten eneboliger i to etasjer, kjedet to og to, samt ett rekkehus med tre seksjoner. I gjeldende reguleringsplan ligger boligene hver for seg i rader. To renovasjonsstasjoner samles til én der Indre Østfold renovasjonsselskap ønsker den. Nærlekeplass på 130 kvm kommer i tillegg til regulert lekeområde på 700 kvm. Støttemur opp

---

#### PLAN samfunnsplanlegging og miljø

**Postadresse:** Postboks 220, 1702 SARPSBORG

**Besøksadresse:** Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG

**Telefon:** 69 11 70 00

**E-post:** [post@ofk.no](mailto:post@ofk.no)

**Internett:** [www.ofk.no](http://www.ofk.no)

**Org.nr.:** 930580694

til 3,5 meters høyde langs tomtegrense i sør og langs Opsahlåsveien skal bygges for å kunne utnytte tomta best mulig. Ellers beholdes regulert utnyttelsesgrad, kjøreveier, fortau, byggegrenser og frisiktsoner. Planbestemmelsene er endra i henhold til endringer foreslått i plankartet og for å tilrettelegge for nytt boligprosjekt.

### **Fylkeskommunens roller**

Østfold fylkeskommune skal som regional planmyndighet veilede og bistå kommunene i deres planleggingsoppgaver. Ved utarbeidelse av kommuneplaner og reguleringsplaner skal fylkeskommunen ivareta interesser som berører kulturminne-, kulturmiljø- og landskapshensyn, friluftsliv, samordna bolig-, areal- og transportplanlegging, kjøpesentre, regional plan eller planstrategi, barn og unges interesser, tilgjengelighet/universell utforming og fylkesveier. Etter folkehelsesloven har fylkeskommunen også ansvar for å ivareta folkehelse i planlegging og samfunnsutvikling. FNs bærekraftsmål og klimaloven ligger til grunn for fylkeskommunens vurdering av plansaker.

Planarbeidet må forholde seg til gjeldende fylkesplan for Østfold: [«Østfold mot 2050»](#).

### **Barn og unge**

Fylkeskommunen er satt til å ivareta hensyn til barn og unge særskilt. Dette følger vi opp ved offentlig ettersyn. Vi anbefaler trygge snarveier mellom boliger og lekeareal, barnehage, skole og kollektivtrafikk. Barn er avhengige av at andre ivaretar deres interesser i plan- og byggesaker. Her viser vi til våre uttalelser i avsnittene nedenfor og ellers til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen: [Om barn og planlegging](#).

### **Leke- og uteoppholdsarealer**

Utbygger må innfri kommuneplanens minstekrav til uteoppholds- og lekearealer og en bør legge inn rekkefølgekrav for å opparbeide disse arealene. Vi anbefaler at uteområdene får egne formål i detaljreguleringen, slik at kvalitetskrav knyttet til tilgjengelighet, helningsgrad, solinnfall, m.m. er sikra. Planen må sørge for gode og tilstrekkelige leke- og uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper i tråd med føringene i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga. Leke- og uteoppholdsarealer gir møteplasser som igjen kan bidra til å skape fellesskap i nabolaget. Vi oppfordrer utbygger til å utføre grunnarbeidene slik at masser kommer på riktig sted. Det er avgjørende for å oppnå gode grøntområder og tilliggende uteoppholds- og lekeplasser.

### **Boligområde og renovasjonsanlegg**

Renovasjonsanlegg for bebyggelsen er foreslått i nordøstre del av boligområdet, rett nord for områdelekeplass og ved innkjøring fra Bergheimveien, kjøreveg KV1. Veiansvarlig i kommunen krever at renovasjonsbiler ikke sperrer kommunal del av Bergheimveien ved tømning av avfall. Avfallsanlegget er lagt slik i planforslaget at renovasjonsbilen vil stå i boligområdets veisløyfe KV1 ved tømning og ikke i Bergheimveien. Det er lagt opp til at renovasjonsbilen ikke skal trenge å rygge for å komme til og fra avfallspunktet ved at den skal kjøre videre i boligområdets veisløyfe KV1 og ut i Bergheimveien. Veisløyfa er utvida for å passe renovasjonsbilens størrelse. Fylkeskommunen mener det er uheldig at boligområdets

avfallsanlegg legges rett ved lekeplassen og at boligveien utvides for å passe lastebilens behov. Vi ber forslagsstiller og kommunen om å vurdere avfallspunktet lagt slik at det kan være mulig for renovasjonsbilen å kjøre videre i Bergheimveien, uten å rygge, når den har henta avfall. Slik vil en ta hensyn til barn ved å unngå at store lastebiler kjører inne i boligområdet og langs områdelekeplassen.

### **Veisløyfe i boligområdet**

Forslagsstiller skriver at det av brannhensyn er to innkjøringer til planområdet. De foreslår at sameiet kan legge føringer for kjøreretning, som å legge opp til at boligområdets kjørevei, KV1, brukes som sløyfe med kjøring kun i én retning. Fylkeskommunen er enig i at det vil gi bedre oversikt for gående og syklende ved bruk av felles uteoppholdsarealer. Samtidig vil en kunne spare plass ved å anlegge kjøreveien smalere på grunn av enveiskjøring. Vi oppfordrer til at løsningen innarbeides i planen.

### **Universell utforming - tilgjengelighet**

Planen må ivareta kravene til universell utforming, dvs. tilgjengelighet. Dette må sikres gjennom plankart og bestemmelser. Reguleringsplaner skal redegjøre for tilgjengelig utforming både innad i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

### **Bærekraft**

Fylkeskommunen er opptatt av at FNs bærekraftsmål skal bidra til samarbeidstenkning og at det skal være bærekraft i alt vi gjør. Vi ser at det er behov for større fornyelse og mer mangfold i boligmarkedet. Det er derfor viktig at det finnes boliger til ulike behov som gir valgmulighet i størrelse, pris og eie- eller leietilbud. Samtidig bør det legges til rette for goder som fellesarealer og møteplasser. Dette er dekkende beskrevet i planbeskrivelsens avsnitt om lekeplasser og møteplasser.

### **Estetikk**

Fylkeskommunen viser til *Estetikkveileder for Østfold*, se vedlegg til uttalelsen. Tiltakshaver har ansvar for at det ved plan- og byggesaker inngår en faglig utført redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både sett for seg selv, sett fra omgivelsene og med hensyn til hvilken fjernvirkning de får.

I planbestemmelsene bør § 3.2 *Estetikk* fornyes og tilpasses slik at utomhusplanen følges opp.

### **Vår vurdering**

Plan- og bygningslovens § 12-14, endring og oppheving av reguleringsplan, sier at for utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Det forutsetter at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen ellers, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Foreslåtte endringer av reguleringsplanen medfører etter vår vurdering små tilpasninger, mens hovedgrunnlaget i gjeldende plan videreføres. Endringene vil ikke påvirke gjennomføringen av planen ellers eller gå utover dens hoveddrammer. Fylkeskommunen har

ingen innvendinger mot at endringene gjøres etter forenklet behandling, men ber om at våre faglige innspill i uttalelsen vurderes tatt med i videre planarbeid.

Vi ber om å få tilsendt vedtak i saken og reguleringsplanen om den endres.

Vennlig hilsen

Ellen Arntzen  
Rådgiver

Vedlegg:

1 Estetikkveileder for Østfold

Kopi til:

STATENS VEGVESEN  
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN