



Saksframlegg

PlanID 311820240001 - Detaljreguleringsplan - Åssiden 2 - Gbnr 663/385 - førstegangsbehandling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Waldemar Holst		23/6548

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
053/25	Plan- og bygningsutvalget	PS	17.09.2025

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Åssiden 2 – Gbnr 663/385 i Skjønnehaug, med tilhørende plankart, datert 29.04.2025, reguleringsbestemmelser datert 12.08.2025 og planbeskrivelse datert 12.08.2025 legges ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

Plan- og bygningsutvalget i sak 053/25 17.09.2025

Behandling:

Representanten Marit Ness Kjeve (SP) ble enstemmig erklært inhabil og fratrådte under behandlingen av saken. Ronny Aukrust (AP) tiltrådte i hennes sted.
Ingen forslag.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningsutvalget - Vedtak

Forslag til detaljregulering for Åssiden 2 – Gbnr 663/385 i Skjønnehaug, med tilhørende plankart, datert 29.04.2025, reguleringsbestemmelser datert 12.08.2025 og planbeskrivelse datert 12.08.2025 legges ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

Bakgrunn og saksopplysninger:



Sakens kjerneinnhold: Indre Østfold kommune foreslår å omregulere Åssiden 2 på Skjønhaug til fem kommunalt eide boenheter for personer som har behov for bistand av kommunen for å bo. Naboer har uttalt seg skeptiske til forslaget. Eiendommen har tidligere vært i bruk som barnehage og asylmottak.

I sak 124/23 i kommunestyret ble det vedtatt at «... I Åssiden bygges det et småhus og eneboligen på eiendommen bygges om til tre leiligheter ...»

Dette planforslaget følger opp vedtaket over og er initiert av kommunen selv. Sweco Norge AS er engasjert som plankonsulent på vegne av Indre Østfold kommune som er grunneier, utbygger og oppdragsgiver.

Planområdet ligger på Åssiden 2 i Trøgstad, mellom etablert boligområde i øst, næringsbebyggelse i nord og et mindre skogholt i vest/sør. Avstand til Skjønhaug sentrum er om lag 1,2 km, nærmeste dagligvare ca. 900 m, og gangavstand til skole/idrettsanlegg ca. 800 m. Nærmeste bussholdeplass ligger i Hølandsveien, ca. 150 m fra planområdet. Det er fortau/gangvei som knytter området til sentrum, og lokalt gang-/sykkelveinett i nærområdet. Planområdet utgjør 4 451 m² og omfatter eiendommene gnr./bnr. 663/385 og del av 663/2.

Formålet er å detaljregulere til boligformål og legge til rette for kommunale boliger. Planforslaget regulerer hovedsakelig boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende formål som atkomst/veg, parkering, renovasjon, uteoppholdsareal og energianlegg. Det planlegges fem boenheter, hvorav tre etableres i eksisterende bygningsmasse (tidligere barnehage) og to nye, frittliggende småhus/brakk (om lag 50 m² hver) i nordvest. Atkomst, parkering og renovasjon samles i nordøst; sørlig del av området holdes i hovedsak grønn/ubebygd.

Tiltaket utløser ikke konsekvensutredning. Det faller ikke inn under forskriftens §§ 6–8 og er ikke listet i vedlegg 1 eller 2.

Varsel om oppstart ble sendt/kunngjort 14.06.2024, med frist for innspill 09.08.2024. Det kom inn 11 forhåndsuttalelser fra følgende parter:

- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)
- Jorun Irene Andersen
- Asbjørn Arnesen
- Anita Langstad
- Mattilsynet



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

- Statsforvalteren
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Vidala Didrik Nergård
- Elvia
- Statens vegvesen (SVV)
- Østfold fylkeskommune

Se «Vedlegg 5 - Sammendrag av innkomne merknader med forslagstillers kommentar» for uttalelser til varsel om oppstart med forslagsstillers kommentar.

Det er gjort tilpasninger av planforslaget for å imøtekomme krav til dokumentasjon og innhold. Se «Kommunedirektørens vurderinger» lenger ned i saksfremlegget for en gjennomgang av de temaene som har vært særlig sentrale i planarbeidet.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Politiske vedtak:

[Sak 124/23 i kommunestyret.](#)

Dette ble bestemt (vedtak):

1. De tre boligene i Vandugbakken 90-94 i Mysen flyttes med én bolig til hver av disse adressene: Folkenborgveien 24 i Mysen, Nordmyrstubben 12- 22 i Spydeberg og Åssiden 2 i Trøgstad. I Åssiden bygges det et småhus og eneboligen på eiendommen bygges om til tre leiligheter. Det er avsatt kr 6 millioner i budsjett 2023.
2. Det undersøkes mulighet for å etablere døgn-bemannete boliger for mennesker med nedsatt boevne. Det vises til prosjekt Ilaveien, Fredrikstad som er drevet av Blå Kors - som et eksempel.

Kommuneplanens arealdel:

I [kommuneplanens arealdel 2024-2035, Indre Østfold kommune](#) er området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (nåværende). Mindre stripe av eiendom i vest er underlagt formål friområde i kommuneplanen. Dette kan ses vekk fra ettersom formålslinjene i kommuneplanen ikke sammenfaller nøyaktig med eiendomsgrensen.

Gjeldende reguleringsplaner:

Gjeldende reguleringsplan er [Skramrudskogen Vest](#) vedtatt 20.12.1974.



Reguleringsplanen gjelder for et stort boligområde. Det som vil bli erstattet av denne reguleringsplanen er delvis offentlig formål, delvis friareal og turveier. Plankartet for gjeldende reguleringsplan er ikke digitalisert og sammenligning opp mot foreslått planavgrensning er ikke nøyaktig. Utbygging har ikke skjedd helt i tråd med gjeldende reguleringsplan. Areal for offentlig formål er 2,4 daa sammenlignet med eiendomsstørrelsen på ca. 3,3 daa. Ny plan vil erstatte den gamle reguleringsplanen, innenfor planavgrensningen, med nye formål og bestemmelser.

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (PBL) §12-3 legges frem for plan- og bygningsutvalget. Utvalget skal avgjøre om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med PBL § 12-10. Det legges frem tre alternative vedtaksforslag som kan erstatte kommunedirektørens innstilling:

1. Foreta mindre endringer (f.eks endre ordlyd i bestemmelser) og legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn. Endringene skal innarbeides før offentlig ettersyn.
2. Sendte planforslaget tilbake til kommunedirektøren, med vedtak om endringer, nye utredninger e.l.
3. Avvise planforslaget

Vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål:

Forslag til detaljreguleringsplan vurderes opp mot følgende bærekraftsmål:

FNs bærekraftsmål nr. 11 – bærekraftige byer og lokalsamfunn

Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige

Detaljreguleringsplanen bygger opp under delmål 11.1 «Innen 2030 sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger» og 11.3 som lyder «(...) styrke inkluderende og bærekraftig urbanisering (...)». Reguleringsplanen bygger opp under disse punktene ved å sørge for at mennesker med dårlig boevne får tilrettelagte hjem i et etablert tettsted.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Det er vedtatt eget budsjett for utbyggingen, se vedtak punkt 1. i sak 124/23 samt økonomiske vurderinger i saksfremlegget. Kommunens prosjektbudsjett belastes med saksbehandlingsgebyr iht. Indre Østfold kommunes gebyrregulativ.

Kommunedirektørens vurderinger:



Kommunedirektøren slutter seg til forslagsstillers vurderinger, og anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn slik det foreligger.

Etter varsel om oppstart er det særlig følgende temaer som har vært sentrale i planarbeidet:

Lokalisering av hjem til mennesker med dårlig boevne

Planforslaget legger til rette for fem små boenheter i eksisterende boligområde, med ombygging av dagens bygg til tre enheter og to nye enheter i nordvest. Formålet er å etablere kommunale boliger for personer som trenger kommunal bistand for å bo. Dette er et tiltak i tråd med overordnede føringer om at omsorgsboliger bør lokaliseres i ordinære bomiljøer og utformes som gode hjem, ikke institusjoner.

Lokaliseringen vurderes som hensiktsmessig med ca. 1,1–1,2 km gangavstand til Skjønhaug sentrum (daglige gjøremål), nærmeste dagligvare ca. 900 m, bussholdeplass ca. 150 m, og tilgang til nærliggende grøntområder. Dette samsvarer med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (kort avstand til funksjoner og kollektiv), samt med Husbankens veileder som vektlegger nærhet til tjenester, trygg atkomst og mulighet for deltakelse i nærmiljøet.

Innspill fra naboer peker på bekymringer knyttet til trygghet, støy og salgsverdi. Statsforvalteren anbefaler på andre siden lokalisering med varierte boligtyper, korte avstander til grøntområder, daglige gjøremål, godt kollektivtilbud. Lokaliseringen av hjemmene følger overordnede føringer og politisk vedtak i sak 124/23 i kommunestyret. Dette strider med naboenes innspill, og det anbefales videre medvirkning og informasjon til naboer.

Etter en samlet vurdering vurderes Åssiden 2 som en egnet lokalisering for hjem for personer med lav boevne. Tiltaket er i liten størrelse, det innpasses i eksisterende boligstruktur, det er nærhet til tjenester, transport og det tilrettelegges for avbøtende utforming.

Planen tilrettelegger også for ordinære boliger

Planen er utformet for å kunne brukes både til boliger for personer med lav boevne og til ordinære boliger dersom behovet endrer seg i fremtiden. Utgangspunktet er en ordinær boligtomt i tråd med kommuneplanens arealdel, med følgende særskilte avvik når det bygges boliger for beboere med spesielle behov:

- Utnyttelsesgrad: Er økt fra BYA 30 % til maks BYA 55 %.



- Nærlekeplass: Krav utløses ved mer enn fem boenheter, men gjelder ikke dersom boligene er for beboere med spesielle behov.
- Uteopphold: Det legges i større grad til rette for skjerming av uteoppholdsarealer i fastsatte bestemmelsesområder.

Løsningen gir nødvendig fleksibilitet over tid, samtidig som overordnede føringer følges og tilpasninger for målgruppen kan ivaretas der dette er påkrevd.

Trafikksikre løsninger for parkering, renovasjon, beredskap og tekniske anlegg

Planen samler atkomst og parkering nord på tomta, med seks p-plasser. Frisiktsoner er innarbeidet i plankartet, og atkomst utformes etter gjeldende normer og strammer opp dagens situasjon som oppleves som noe «utflytende». Dette reduserer intern kryssing og gir oversiktlig inn-/utkjøring.

Renovasjonen er lagt innenfor planområdet i felt RA og det er snumulighet innenfor felt P, slik at tømning skjer uten stans i kjørebanelen. Løsningen er avklart med IØR. Energianlegg legges også inntil felt P. Det er avsatt oppstillingsplass for brann- og redningskjøretøy, og planbestemmelsene stiller rekkefølgekrav om forbedret brannvann (ny kum) før bruk. Det legges også til rette for en ekstra beredskapsinnkjøring ved felt o_V1 som kan benyttes ved eventuell fare for brann.

Samlet vurderes løsningen som trafikksikker og driftsmessig robust hvor tungtrafikk (renovasjon, vedlikehold av el-anlegg og beredskapskjøretøy) skjer inne på egen grunn, og myke trafikanter skjermer.

Forslaget vil skape gode uteoppholdsarealer for boenhetene

Området skråner nedover mot nord, og boliger ligger høyere i terrenget i både øst og vest. På vestsiden er det en mange trær som skjermer allerede, men fra øst er det mye innsyn. Det er derfor innenfor bestemmelsesområdene #1-#3 satt krav om beplantning av trær for å skjerme mot innsyn på uteoppholdsarealene. Innenfor bestemmelsesområdene #4-#6 skal større trær bevares.

Overvannshåndtering

Planforslaget følger kommunens overvannsveileder og tretrinnsstrategien.

Trinn 1 ivaretas ved lokal håndtering på grøntarealer (ca. 2 216 m²) og bevaring av ubebygde arealer sør på tomta, slik at små regnbyger infiltreres i terrenget nært kilden. For trinn 2 er det dimensjonert et samlet fordrøyningsvolum på ca. 108 m³ som løses med infiltrasjonsgrøft, vadi med terskler og fire nedsenkede arealer. Trinn 3 sikres ved at flomvann avskjæres og ledes rundt planområdet i vadi og videre mot Sønnabekken, med



flomoverløp fra infiltrasjonsgrøfta. Dimensjoneringen tar høyde for 100-års regn med klimafaktor.

Permeable dekker er vurdert som lite hensiktsmessig av forslagsstiller (tilstopningsfare og høy driftsbelastning). Bestemmelsene sier allikevel at permeable flater må vurderes fremfor asfalt.

Samlet vurderes overvannshåndteringen som robust og i tråd med gjeldende føringer; løsningen er vist mulig innenfor planens rammer og underbygget i planbeskrivelse og VAO-notat.

Vedlegg

PlanID 311820240001 - Åssiden 2 - Planbeskrivelse dat. 12.08.2025

PlanID 311820240001 - Åssiden 2 - Vedlegg 1 - Plankart dat. 29.04.2025

PlanID 311820240001 - Åssiden 2 - Vedlegg 3 - Reguleringsbestemmelser dat. 12.08.2025

PlanID 311820240001 - Åssiden 2 - Vedlegg 4 - ROS-analyse

PlanID 311820240001 - Åssiden 2 - Vedlegg 5 - Sammendrag av innkomne merknader med forslagstillers kommentar

PlanID 311820240001 - Åssiden 2 - Vedlegg 6 - innkomne merknader samlet

PlanID 311820240001 - Åssiden 2 - Vedlegg 7 - Illustrasjonsplan til detaljregulering

PlanID 311820240001 - Åssiden 2 - Vedlegg 8 - Sol-skyggeanalyse_sammenstilt

PlanID 311820240001 - Åssiden 2 - Vedlegg 9 - Trafikkanalyse Åssiden 2 Trøgstad

PlanID 311820240001 - Åssiden 2 - Vedlegg 10 - Geoteknisk notat

PlanID 311820240001 - Åssiden 2 - Vedlegg 11 - VAO-notat

PlanID 311820240001 - Åssiden 2 - Vedlegg 12 - VAO-rammeplan

PlanID 311820240001 - Åssiden 2 - Vedlegg 13 - Naturmangfold