

Plannavn	Detaljregulering boliger Åssiden 2
Plan ID	311820240001
Saksnummer	2024/
Utarbeidet av	Jardar Nymoen, Sweco Norge AS
Datert/Revidert	20.09.2024

MERKNADSSKJEMA – MERKNADER OG UTTALELSER

Merknader som tas til følge er merknader som har ført til endringer enten i plankart, bestemmelser eller planbeskrivelse. Det er tatt med en beskrivelse av hvordan dette ivaretas. Merknader som tas til etterretning er merknader som skal vurderes nærmere i løpet av planprosessen, mens merknader som tas til orientering er merknader hvor det ikke gjøres spesielle tiltak i planarbeidet.

Avsender	Hovedpunkt i merknad / uttalelse	Forslagsstillers kommentar
DSB 19.06.2024	• DSB har sendt automatisk/ generell tilbakemelding på varsel om oppstart.	• Tas til orientering
Andersen, Jorunn Irene 03.07.2024	• Vi er absolutt ikke enige om å få sånne naboer så nært oss.	• Tas til etterretning
Arnesen, Asbjørn Arvid 05.07.2024	• Plasseringen av bygg for personer med rus- og psykiatri problemer er høyest upassende i et etablert boligområde • Vi er redde for våre barn og ungdommer som ferdes forbi her til skole og andre aktiviteter. Hvor lett er det ikke å bli dradd inn i et slikt miljø. • Kommunen beskriver at de «har etablert tilsvarende boliger i etablerte boligområder tidligere og har god erfaring med dette». Hvordan kan de påstå dette når det tidligere har vært både bombetrusler og så mye støy at en eldre dame så seg nødt til å flytte til slutt. For kort tid siden var en i nærheten i kommunens tilsvarende bolig som utagerte ute med kniv og en barnefamilie turde ikke bo der lenger og flyttet.	• Tas til etterretning. Generelt anbefales det at disse gruppene plasseres som del av et etablert nabolag. • Tas til etterretning. Kommunen har erfaring med boliger med tilsvarende størrelser og mottar generelt få klager. De har heller ikke erfaring med at barn og unge opplever det som ubehagelig. • Tas til etterretning. Generelt har kommunen mye erfaring med etablering og drift av slike boliger. De har ingen erfaringer om at naboer av tilsvarende boliger har slike uheldige opplevelser. • Tas til etterretning

	• Vi er redd for at vi vil få et veldig utrygt miljø her og vi mener det vil få vesentlige konsekvenser for både miljøet og hele samfunnet i Trøgstad	
Langstad, Anita 09.07.2024	• Jeg ønsker ikke disse boligene som nærmeste nabo. Jeg ser for meg at det vil føre med seg støy, hærverk og det vil gjøre noe med trygghetsfølelsen. • Er også bekymret for at det vil komme til å bli vanskelig for oss å selge huset, med slike boliger tett på vårt hus og vil jeg anta taksten vil bli lavere.	• Tas til etterretning. Kommunen følger opp beboere med et tverrfaglig team. Ved mye uønsket adferd kan personer bli flyttet til en annen lokasjon. • Tas til etterretning
Mattilsynet 16.07.2024	• Det forutsettes at det er tilstrekkelig VA-kapasitet på nettet og må avklares med kommunen. Det bør legges inn rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring av vannforsyning i planområdet. • Det er oppgitt i oppstartsmøtereferatet at det er fremmede arter innenfor planområdet. Mattilsynet minner om at det er viktig at det finnes reguleringer for å unngå spredning av alvorlige planteskadegjørere og floghavre som kan fremkomme i landbruksareal. • Det er viktig at sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt ved gravearbeider da trykkløse tilstander kan medføre innlekking av forurenset vann.	• Tas til etterretning. Det vil som del av planarbeidet undersøkes om det er tilstrekkelig mengde og trykk på VA-nettet. Behov for å legge inn rekkefølgekravet vil avhenge om det er tilstrekkelig VA-kapasitet i dag eller ikke. • Tas til etterretning. Det vil gjennomføres en kartlegging av biologisk mangfold i planområdet. • Tas til etterretning
Statsforvalteren i Oslo og Viken	• Ved vurdering av lokalisering av omsorgsboliger er varierte boligtyper, korte avstander til	• Tas til etterretning

17.07.2024	grøntarealer, daglige gjøremål og et godt kollektivtilbud kriterier som bør vektlegges. Det er også viktig at fremtidige beboere får muligheten til å bli en del av et nabolag og bli inkludert i lokalsamfunnet. • Vi anbefaler at rette faglige instanser i kommunen involveres i planarbeidet som har kjennskap til hvilke krav og anbefalinger som må legges til grunn for hva slags typer boliger som eventuelt planlegges. • Vi vil anbefale at det i planarbeidet legges opp til bruker- og/eller pårørendeinvolvering, og der aktuelle organisasjoner eller kommunale brukerråd gis muligheten til å medvirke. • Det bør legges opp til et godt medvirknings- og informasjonsopplegg til naboene. • Vi synes det er uheldig at varsles oppstart av dette planarbeidet på sommeren, og ber det vurderes om fristen for innspill bør utvides. • Vi minner om at det stilles flere krav til utforming av boenhetene i Husbankens tilskuddsordning, og vi anbefaler alltid kontakt med Husbanken så tidlig som mulig når omsorgsboliger planlegges. • Det vises til Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg som er utgitt i samarbeid med flere statlige direktorater som Helsedirektoratet, Bufdir, NAV, Husbanken m.fl.	• Tas til etterretning • Tas til etterretning. Generelt har kommunen mye erfaring med etablering og drift av slike boliger. Denne erfaringen vil benyttes i etableringen av boligene. • Tas til etterretning. Det planlegges å gjennomføre ytterligere medvirknings- og informasjonsopplegg ut over det som allerede har blitt gjennomført. • Det ble lagt til 4 uker ut over de vanlige 4 ukene på høringsfristen grunnet sommerferie. • Tas til orientering • Tas til orientering • Tas til orientering
------------	---	---

	• Det vises til viktige og aktuelle tema som går frem av referat fra oppstartsmøte. Vi mener dette gir et godt grunnlag for det videre planarbeidet. • Hvis planen også skal åpne opp for muligheten til å etablere ordinære boliger, forutsetter vi at det stilles tydelige krav i bestemmelsene om dette. Det gjelder blant annet til uteoppholdsareal, lekearealer, parkering mv. Vi forutsetter at føringene i kommuneplanens arealdel etterfølges. • Det vises til punkt 5 d i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR-BU). Her står det at det ved omdisponering av areal som er i bruk eller egnet for lek skal skaffes fullverdig erstatning. Vi ber kommunen vurdere dette nærmere. • I RPR-BU punkt 5 c står det at kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Vi legger til grunn at barnehagedekningen på Skjønhaug med tanke på fremtidige arealbehov er vurdert og eventuelt ivaretatt i forbindelse med denne omreguleringen. • Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet: ○ Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).	• Tas til etterretning. Dersom arealene også reguleres til å kunne opprette ordinære vil føringene fra kommuneplanen etterfølges. • Tas til etterretning • Tas til orientering • Tas til følge. Retningslinjene legges inn som føringer for planarbeidet.
--	---	--

	○ Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014). ○ Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).	
NVE 22.07.2024	• NVE har sendt sine generelle innspill til varsel om oppstart.	• Tas til orientering
Vidala, Didrik Nergård, på vegne av Åssiden 81 og 83 06.08.2024	• Det fremgår det at kommunen ønsker å bygge om eksisterende bygningsmasse til 3 – 4 boenheter, dette er ikke hva som ble sagt på informasjonsmøte i Trøgstadhallen 12.12.2023. Det ble under møtet sagt at den eksisterende boligmassen skulle bygges om til 2 boenheter, med mulighet for fellesarealer mellom de 2 boenhetene. Det er også skrevet at det skal etableres 1 til 3 nye boliger på tomten. Det er usikkert om det er 1,2 eller 3 da det står forskjellig i planinitiativ og referat fra oppstartsmøte, samt at det i vedtaket fra kommunestyret nevnes kun ett nytt bygg på tomten. • Det er et faktum at naboer til noen av de allerede eksisterende boenhetene ikke er enige i kommunens påstand om at kommunen har god erfaring med slike boliger fra før, det har blant annet blitt nevnt utagerende oppførsel, støy, hyppige politibesøk og generell utrygghet for naboer. Dette er noe som også beboere på	• Det planlegges for at eksisterende bygg skal ombygges til tre boenheter samt at det etableres to nye boenheter i to separate bygg. Totalt 5 boenheter. • Tas til etterretning. Kommunen har erfaring med boliger med tilsvarende størrelser og mottar generelt få klager. • Tas til etterretning. Kommunen har erfaring med boliger med tilsvarende størrelser og mottar generelt få klager. Kommunen følger opp beboere med et tverrfaglig team og tar et tverrfaglig ansvar

	Åssiden er bekymret for at skal bli tilfellet med etablering av så mye som 7 boenheter her. • I Skien kommune har de etablert hardbruksbolig/ROP bolig på Kjørbekk, et område som er sammenlignbart med Åssiden. I boligfeltet på Kjørbekk har de hatt veldig mange hendelser som har påvirket naboer på en svært negativ måte og det har vært gjentatte episoder med politi involvert, hele 39 utrykninger til samme adresse på kort tid. Det mest problematiske med det hele er kommunens mangel på kommunikasjon og engasjement for å sikre naboenes rett til alminnelig ro og fred, kommunen har gitt beskjed til naboer som har tatt kontakt at «vi er utleier og har ikke ansvar for leietakernes oppførsel». Det forventes at Indre Østfold kommune tar lærdom av hendelsene på Kjørbekk og gjør alt de kan for å unngå samme situasjon på Åssiden. • Indre Østfold kommune bør se til Moss og hvordan de har løst «problematikken» med plasseringen av ROP boliger. Moss kommune har i dag en tydelig strategi for plasseringen og omfanget av tilsvarende prosjekter som Åssiden 2, og det mest effektive tiltaket har vært å redusere antallet boenheter per lokasjon til 2. Dette har gjort at både brukere og naboer får en mye bedre hverdag. At man bare har 2 brukere/boenheter per lokasjon er med på å begrense støy og uønskede hendelser, noe som	for leietakers oppførsel. Ved mye uønsket adferd tar kommunen ansvar og personer kan bli flyttet til en annen lokasjon. Kommunen ønsker dialog ved eventuelle hendelser. • Generelt har kommunen mye erfaring med etablering og drift av slike boliger. Å plassere 5 boenheter samlet er generelt vanlig i kommuner. Grunnet økonomi og kostnader ved å etablere slike boliger, medfører som regel det å spre boenheter på flere lokasjoner, at boligene kommer tettere på naboene. Å kun plassere to boenheter på Åssiden vurderes som dårlig utnyttelses, gitt tomten størrelse. Fem boenheter vurderes som en balanse mellom hensyn til naboer og utnyttelse av eiendommen.
--	--	---

	igjen er med på å gi brukere en trygg hverdag uten stress og mas. vis Indre Østfold kommune etablerer så mye som 6 boenheter på Åssiden 2 kan vi ikke se for oss at det blir hyggelig for hverken brukere eller naboer.	
Elvia 08.08.2024	• Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for Elvia å etablere og drifte. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Elvia sine anlegg. Nettanleggene er vist på vedlagt kart som er unntatt offentligheten. • Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. • Elvia har eksisterende nettstasjon(er) av typen frittliggende innenfor planområdet som vi ber at det blir tatt hensyn til. Det tillates ikke bebyggelse med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra eksisterende nettstasjon. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til støy, anbefaler Elvia at bygg for varig opphold plasseres minimum 10 meter fra nettstasjonen. Det må til enhver tid være kjørbar adkomst til nettstasjonen med	• Tas til etterretning • Tas til etterretning • Tas til etterretning • Tas til etterretning

	kranbil (med støttebein) med mulighet for oppstillingsplass på 10x7 meter. • Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med Elvia sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende elektrisk nett må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det Elvia har til de eksisterende traseene/nettstasjonene.	
Statens vegvesen 09.08.2024	• Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. • Det bør gjennomføres en enkel trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafiksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold. • Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet, inkludert parkeringsplasser for forflytningshemmede, være universelt utformet. Det vises til kommuneplanens arealdel 2024-2035, bestemmelse § 4.15 om universell utforming.	• Tas til følge • Tas til følge • Tas til følge • Tas til følge

	• Det bør tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nær inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også tilrettelegges for lading av elsykler, jf. kommuneplanens arealdel 2024-2035, bestemmelse § 4.9 om parkering • Det vises også til kommuneplanens arealdel 2024—2035, bestemmelse § 4.4 om folkehelse. • Plasser reservert for forflytningshemmede anbefales lokalisert nært målpunkt/hovedinngang og utformes slik at rullestolbrukere lett kan komme inn og ut av kjøretøyet og videre inn mot målpunktet. • Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. kommuneplanens arealdel 2024-2035, bestemmelse § 4.9 om parkering. • Vi anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, og areal tiltenkt lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy eller parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy. • Vi vil også peke på at Nasjonal transportplan 2022—2033 inneholder et eget kapittel om Barnas transportplan	• Tas til etterretning • Tas til etterretning • Tas til følge • Tas til følge • Tas til etterretning
--	--	--

	det offentlige veinettet. Trafikkvurderingen skal utføres av noen med kunnskap innen trafikkfag og resultatene skal oppsummeres i planbeskrivelsen. • Den planlagte oppstrammingen av innkjøringene bør sikres med rekkefølgekrav. • I anleggsperioden må myke trafikanter bli gitt et sikkert tilbud i anleggsfasen og en må sikre tilfredsstillende siktforhold i krysningspunkter mellom anleggstrafikk og gående og syklende. Dette kan en med fordel sikre i reguleringsbestemmelsene. • Planbeskrivelsen bør omtale hvordan området er betjent med bussavganger. Beskrivelsen bør omtale gangavstander til bussholdeplasser og hvordan det er tilrettelagt for å gå mellom planområdet og stoppestedene. • Det bør legges inn rekkefølgekrav for opparbeidelse av uteområdene som skal innfri kommuneplanens minstekrav til uteoppholdsarealer. • Det anbefales at uteområdene får egne formål slik at kvalitetskrav er sikra. • For mulig framtidig omgjøring av planområdet til vanlig småhusbebyggelse, vil det være fornuftig å legge inn reguleringsformål- og bestemmelser som fanger opp krav til lekeplasser. Det kan dermed være enklere å	• Tas til følge • Tas til etterretning. Det vil, som del av planprosessen, vurderes hvordan planforslaget vil løse regulering av både kommunale boliger og en eventuell fremtid med ordinær boligbebyggelse • Tas til etterretning. Det vil, som del av planprosessen, vurderes hvordan planforslaget vil løse regulering av både kommunale boliger og en eventuell fremtid med ordinær boligbebyggelse • Tas til etterretning. Det vil, som del av planprosessen, vurderes hvordan planforslaget vil løse regulering av både kommunale boliger og en eventuell fremtid med ordinær boligbebyggelse • Tas til etterretning. Det vil vurderes i hvilken grad uteoppholdsarealene skal opparbeides eller om de skal forbli slik de er i dag. • Tas til følge • Tas til følge
--	---	--

	endre bruk av området uten å måtte omregulere. • Vi oppfordrer utbygger til å utføre grunnarbeidene slik at masser kommer på riktig sted. Det er avgjørende for å oppnå gode grøntområder og tilliggende uteoppholdsplasser. • Planen bør beskrive hvordan boligenes uteområder kan skjermes mot innsyn. Særlig vekster som trær og høye busker vil kunne danne skydd og skape trivelige uteoppholdsplasser. • Planen må ivareta kravene til universell utforming. Dette må sikres gjennom plankart og bestemmelser. Reguleringsplaner skal redegjøre for tilgjengelig utforming både innad i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. • Fylkeskommunen viser til estetikkveileder for Østfold, se vedlegg. Tiltakshaver har ansvar for at det ved plan- og byggesaker inngår en faglig utført redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både til det selv, til omgivelsene og til fjernvirkning	• Tas til følge
--	--	---