

PLANINITIATIV

Utarbeidet: 27.05.2025

Sist revidert: 10.07.2025

Reguleringsplan for Karoline Sandviks vei 6, gbnr 662/181

Forslagstiller

Navn/firma:	R-M Eiendom AS	Org.nr.: 925591262
Kontaktperson:	Gjermund Jahren	
Adresse:	Karoline Sandviks vei 6, 1860 Trøgstad	
E-post:	gjermund@rm-as.no	
Telefon:	90685909	

Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	SH Prosjekt AS	Org.nr.: 998 850 606
Kontaktperson:	Anna M. Olsvold Telefon: 45 69 09 86	
Adresse:	Morstongveien 60, 1859 Slitu	
E-post:	anna@shprosjekt.no	
Telefon:	45 69 09 86	

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1 – Krav til planinitiativet:

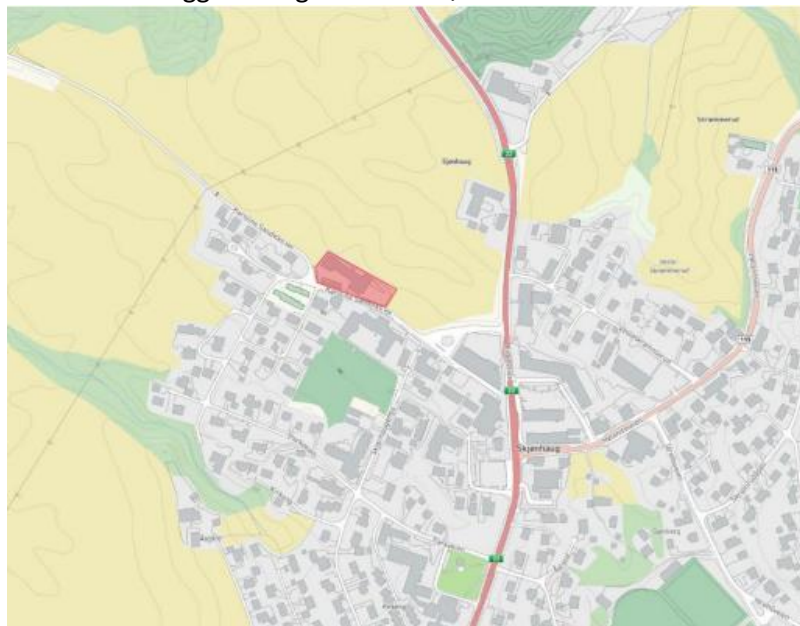
a) formål med planen	SH prosjekt AS er engasjert av R-M Eiendom AS for å gjøre en detaljregulering av Karoline Sandviks vei 6. Planområdet er i dag avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Planforslaget tar sikte på å detaljregulere tomten til næringsformål (håndverksbedrifter- og lagervirksomhet). Detaljregulering sikrer utviklingsmuligheter for lokale bedrifter, i tillegg til å skape forutsigbarhet for nye virksomheter som ønsker å etablere seg i området. Det er behov for å tilrettelegge for flere lokale næringsvirksomheter i Indre Østfold kommune. Kommunen har mellom 2013 og 2023 hatt en svak arbeidsplassvekst (Indre Østfold kommune, 2024), og mange innbyggere pendler ut av kommunen for arbeid. En omregulering av eiendommen vil derfor være hensiktsmessig. Eksisterende bygninger inne på planområdet er godt tilrettelagt for nærings-, håndverks- og lagervirksomhet. Offentlig eller privat tjenesteyting er et begrensende formål, og en omregulering vil sikre at man får en mer hensiktsmessig og fremtidssikker bruk av eksisterende lokaler.
----------------------	--



- b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Beliggenhet

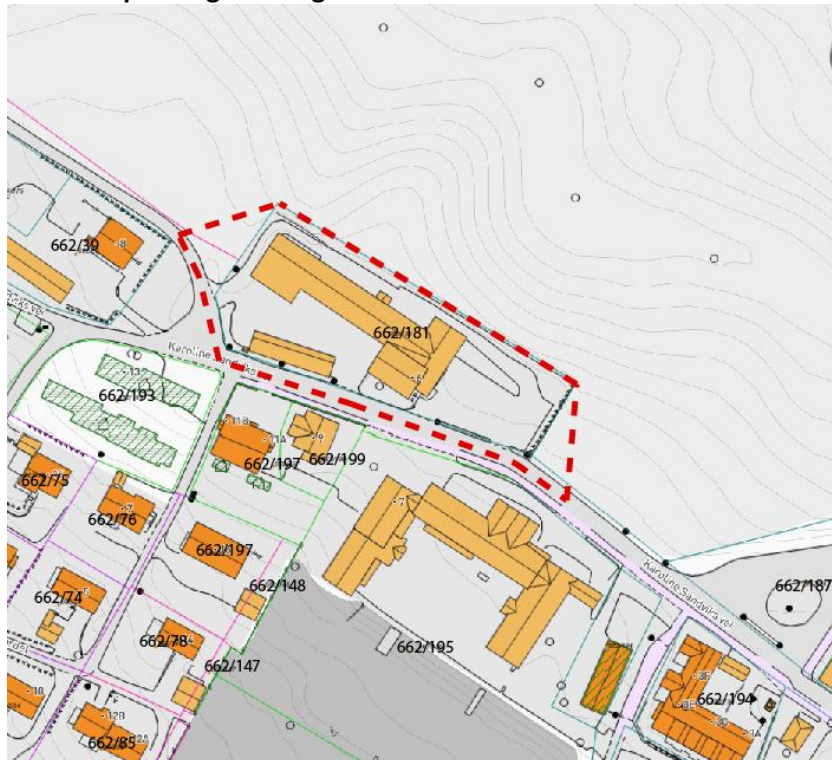
Planområdet ligger i Trøgstad i Indre Østfold kommune.



Figur 1. Oversiktsbilde viser planområdets beliggenhet - planområde markert i rødt

Området utgjør et samlet nettoareal på ca. 4 daa, og er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Tomten ligger tett på hovedveien (RV 22, Kirkeveien), og Skjønhaug sentrum. Rundt tomten ligger en nedlagt skole, boligbebyggelse og store landbruksområder.

Foreslått planbegrensning



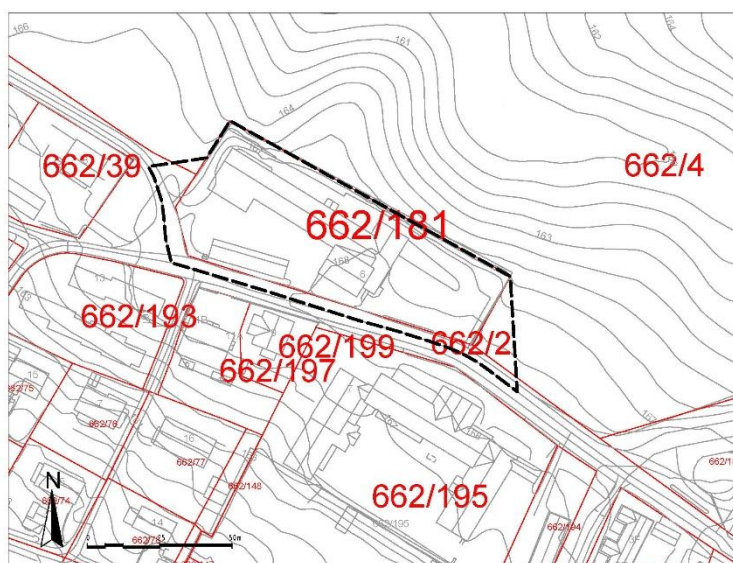
Figur 1 viser foreslått planavgrensning (Plangrensen er delvis lagt over dyrket mark, dette er for å gi plass til siktlinjer)



Planområdet omfatter følgende eiendom:

Gnr/bnr	adresse
662/181	Karoline Sandviks vei 6, 1860 Trøgstad
662/4	Kirkeveien 21, 1860 Trøgstad
662/2	Ingen adresse
662/39	Flere adresser
662/199	Karoline Sandviks vei 9, 1860 Trøgstad
662/197	Flere adresser
662/193	Karoline Sandviks vei 13, 1860 Trøgstad
662/195	Karoline Sandviks vei 7, 1860

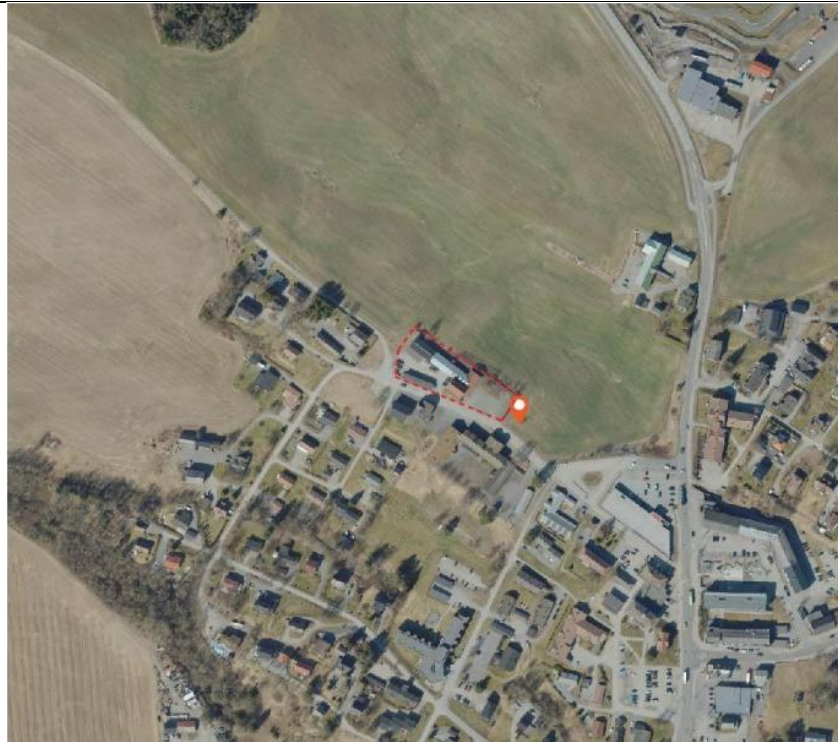
Under oppstartsmøte vil eksakt størrelse på planområdet bli fastslått.



Figur 2 viser foreslått planavgrensning med tilstøtende eiendommer

Enkel stedsanalyse:

Eiendommen ligger som eneste eiendom på nordsiden av Karoline Sandviks vei. På baksiden av eiendommen er det store områder med dyrka mark. Bebyggelsen rundt består av frittliggende bolighus, en Rema 1000-butikk og en nedlagt skole. Området er åpent og flatt.



Figur 3 Oversikt over landskap

Planarbeidets virkninger utenfor planområdet:

Trafikk og transport:

Det er lite sannsynlig at omreguleringen vil generere noe særlig mer trafikk på RV 22 og Karoline Sandviks vei.



c) planlagt bebyggelse,
anlegg og andre til-
tak

All eksisterende bygningsmasse forutsettes bevart.



Figur 3 viser hovedbygningen



Figur 4 viser åpen lagerbygning



Figur 5 viser plassen mellom de to lagerbygningene. Lagerbygget til høyre er en del av hovedbygget.

Hovedbygget er rundt 25 år gammelt, og har tidligere vært brukt til, blant annet, hovedkontorer for Trøgstad Elverk AS. Bygget er innredet med cellekontorer og tilhørende fellesarealer. Bygget eier seg godt for videre bruk slik det fremstår i dag. Offentlig eller privat tjenesteyting er et begrensende formål, og en omregulering vil sikre at man får en mer hensiktsmessig og fremtidssikker bruk av eksisterende lokaler.

d) utbyggingsvolum og byggehøyder

Planen vil tilrettelegge for høy utnyttelse i tråd med statlige og regionale føringer. Planområdet er i dag bebygd. Hovedbygget er på ca. 1108m² og den åpne lagerbygningen er på ca. 180m². Samlet BYA innenfor planområdet er 32%.

Mønehøyde på hovedbygget er ca. 16 m.

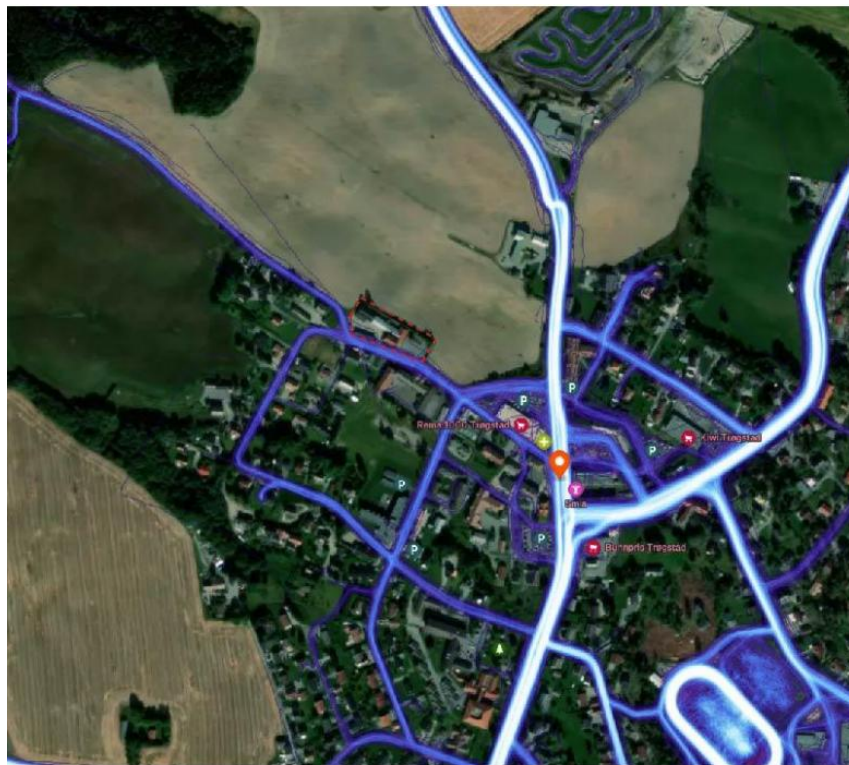
Planforslaget legger opp til at eksisterende bebyggelse bevares. Per nå planlegges det ikke ny bebyggelse.



e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Bruk av området til rekreasjon

Et søk i Strava sitt varmekart er det ikke registrert noe særlig bevegelse gjennom området. Bevegelsene som er registrert er konsentrert til eksisterende veier. Det er lite sannsynlig at området brukes til rekreasjon, men Karoline Sandviks vei benyttes trolig til både tur og jogging.



Figur 4 Varmekart hentet fra Strava.com. Viser bevegelsesmønstre

Trafikk

Årsdøgntrafikk (ÅDT) på RV 22 er på 3760 kjøretøy. For FV 115 er den totale ÅDT på 2000 kjøretøy. Strekningen på RV 22, mellom Trøgstad kirke og innkjøringen til Hølandsveien (FV 115) er den mest trafikkerte strekningen, med en ÅDT på 5000 kjøretøy. Omreguleringen vil trolig ikke bidra til en merkbar økning i trafikkmengde i området.



Staten vegvesen sin nettdatabase viser ingen registreringer av trafikkulykker i nærheten.

Gang- og sykkelveier er hovedsakelig konsentrert langs med hovedveiene Kirkeveien og Hølandsveien. Det er også gang- og sykkelvei fra Karoline Sandviks vei ned til Liveien.

VA

Tomten er per i dag koblet til kommunens vann- og avløpssystem. Det forventes ikke noen økning i påslipp til det kommunale VA-nettet ut over dagens situasjon.

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Den eksisterende bygningsmassen vil forbli slik den er i dag og det forventes ikke å komme ny bebyggelse i forbindelse med reguleringen. Dermed vil landskapet på og rundt eiendommen forbli mer eller mindre uendret.



- g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplan for Indre Østfold

Ny kommuneplan for Indre Østfold ble vedtatt 06.02.2024
Planområdet er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

Hensynssoner:

Planområdet omfattes av sikringssone for grunnvannsforsyning, H120_1.



Figur 7 Utsnitt fra KPA Indre Østfold kommune 2024-2035

Reguleringsplaner i området:

Reguleringsplan for Skolejordet, vedtatt 21.07.1967

Deler av reguleringsplanen overlapper eiendommen som skal reguleres.
Reguleringsplanen har ingen bestemmelser.



Figur 8 Reguleringsplan fra 1967, Skolejordet, overlapper delvis med planområdet.

Reguleringsplan for Skjønhaug sentrum 1978, vedtatt 18.09.1980:



Reguleringsplan for Skoleveien, vedtatt 07.02.2017:

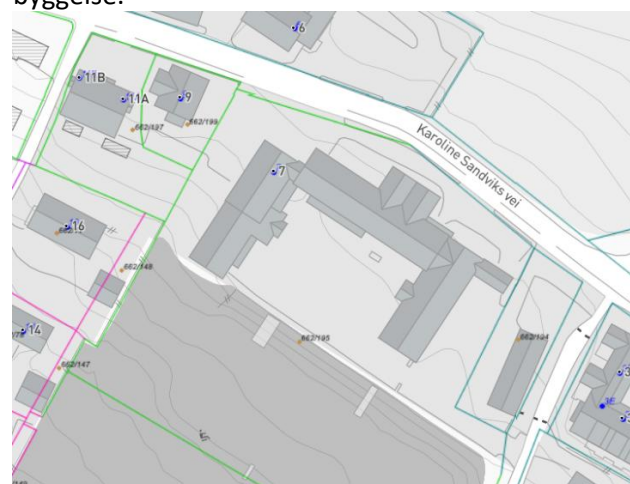
Et boligområde på andre siden av Karoline Sandviks vei. Tomta er ubebygd pr d.d.



Planer under arbeid:

Detaljregulering for Skjønhaugenga, gbnr 662/195:

Planområdet ligger rett ovenfor Karoline Sandviks vei. Det skal tilrettelegges for rivning av den gamle barneskolen og oppføring av ny boligbebyggelse.





- h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Naturmangfold:

Gitt planområdets karakter, forventes det ikke funn av naturtyper eller truede arter innenfor planområdet. Søk i artsdatabanken og Nibio viser ingen registreringer.

Kulturminner:

Miljødirektoratets naturbase kart viser at det ligger kulturminner tett på eiendommen. Disse består av flere bygninger der gul trekant betyr SEFRAK-bygg som ikke er omfattet av Kulturminneloven. Rød trekant betyr at bygningen omfattes av Kulturminnelovens §25.

Det er ingen fredede kulturminner innenfor planområdet.



Figur 9 Kartutsnitt viser oversikt over kulturminner i området (Hentet fra Miljødirektoratets naturbase kart)

Jordbruksinteresser:

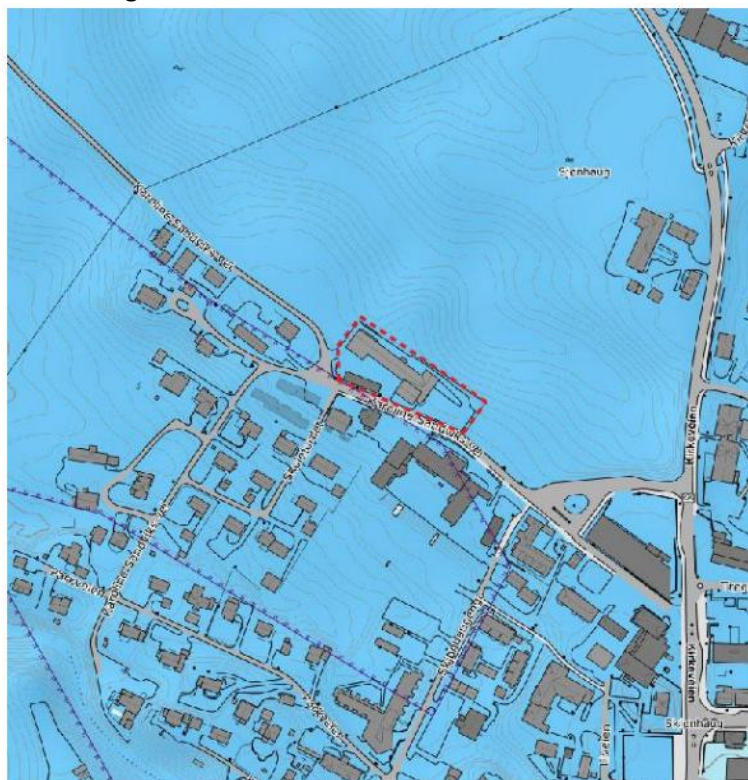
Planområdet ligger tett på jordbruksarealer. Nord for planområdet er det fulldyrka og overflatedyrka jord. Sør for planområdet er det noen arealer som ifølge NIBIO egner seg for oppdyrking til fulldyrka arealer. Ingen jordbruksarealer er registrert innenfor planområdet.



Figur 10 Kart over fulldyrka og dyrkbar jord i området. Data er hentet fra NIBIO kilden.

Grunnforhold:

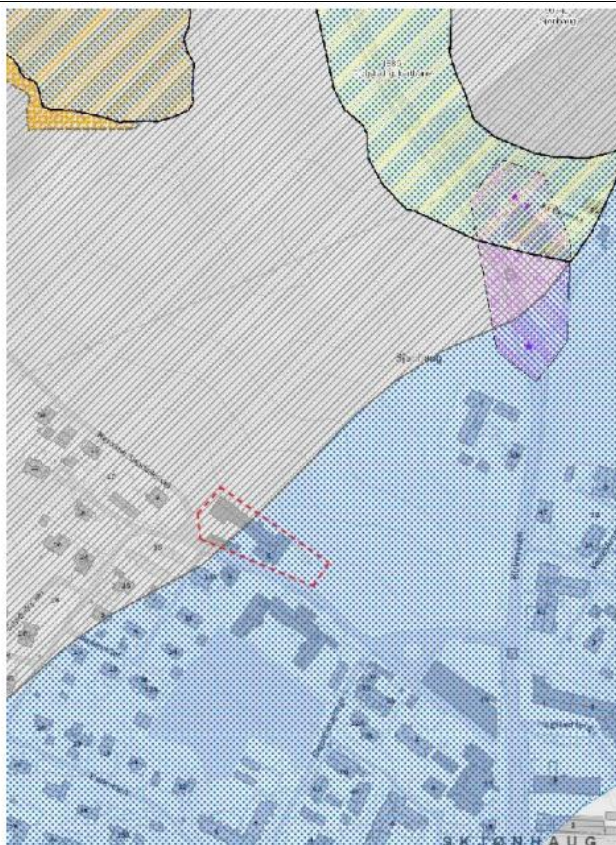
Løsmassekartet for området viser at området består av sammenhengende, finkornet marin avsetning. Sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.



Figur 11 Løsmassekart over området. Hentet fra Ngu.no

Kvikkleire

Deler av tomten ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.



*Figur 12 kartutsnitt fra NVE viser at tomten ligger innenfor
aktsomhetsområde for kvikkleireskred*

i) hvordan samfunns-sikkerhet skal ivare-tas, blant annet gjennom å fore-bygge risiko og sår-barhet	Det skal utarbeides en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.
j) hvilke berørte of-fentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Berørte parter mottar varsel om oppstart av planarbeid. Varsling av planarbeidet gjennomføres iht. PBL §12-8. Oppstart av planarbeid vil bli varslet med annonse i Smaalenene avis og på Indre Østfold kommune sin hjemmeside.
k) prosesser for samar-beid og medvirkning fra berørte fagmyn-digheter, grunnei-ere, festere, naboer og andre berørte	Varsling vil bli gjennomført iht. PBL § 12-8. Når planforslaget er komplett, vil det legges fram for politisk behandling før høring og offentlig ettersyn. Frist for å gi merknader ved offentlig ettersyn er minimum 6 uker. Dersom innsigelser fra innsigel-sesmyndighet ikke foreligger, vil planen fremlegges for sluttbehandling i kommunestyret etter høringen.



- l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Konsekvensutredning jfr KU-forskriften har til hensikt å sikre at hensyn til miljø og samfunn blir tatt i betraktning i planarbeidet, og at konsekvenser av tiltaket/planen for relevante tema/forhold blir vurdert og beskrevet. Tiltaket utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Vurdering etter § 6

Jfr. §6 pkt. b skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Av vedlegg I, pkt. 24 fremgår det at næringsbygg med bruksareal over 15 000 m² vil utløse utredningsplikt jfr. §6 pkt. b. Samlet bruksareal vil ikke overstige 15.000 m², planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning etter pkt. 24.

Vurdering etter § 8

Planer omfattes av § 8 a), vedlegg II nr. 11 j), og skal vurderes nærmere etter kriteriene i § 10 for å avgjøre om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Etter § 10 skal både egenskaper ved planen (§ 10, første ledd, pkt. a-d) og planens lokalisering og påvirkning (§ 10, andre ledd, pkt. a-h) på omgivelsene legges til grunn for vurderingen. Planen tar sikte på et eksisterende bebyggelse vidreføres, men at arealfområlet endres sånn at andre aktører kan bruke bygget.

§ 10	Forslagsstillers vurdering
Planens eller tiltakets karakter	
a) Størrelse, planområde og utforming	Planområdet og tiltaket er svært begrenset. Eiendommen er allerede bebygd
b) Bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	Planen vil ikke medføre bruk av, eller være i vesentlig konflikt med naturressurser.
c) Avfallsproduksjon og utslipp	Planen vil ikke medføre betydelig avfallsproduksjon og/eller utslipp
d) Risiko for alvorlig ulykker og/eller katastrofer	Planen antas ikke å medføre risiko for ulykker og/eller katastrofer
Påvirkning av omgivelser kan medføre eller komme i konflikt med	
a) Verneområder etter naturmangfoldsloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Nei. Planområdet er allerede bebygd og mesteparten av området er asfaltert.
b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige	Nei



	mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	
	c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	<i>Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen:</i> Området skal ikke brukes av barn og unge, og vil heller ikke påvirke barn sitt oppvekstmiljø i for av økt støy, trafikk og forurensning.
	d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Nei. Planforslaget berører ikke fylldyrket eller dyrkbar mark.
	e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Nei
	f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Nei
	g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Nei
	h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Ingen vesentlig risiko for ras, skred eller flom
	Veileder «Når skal tiltak i vedlegg II konsekvens utredes? Vurderes etter §10 i forskrift om konsekvensutredninger» (2017) av Klima og Miljødepartementet, er benyttet til vurdering av overstående.	