



PLANINITIATIV

Utarbeidet av: Jardar Nymoen

Utarbeidet: 28.04.2026

Sist revidert: 28.04.2026

Reguleringsplan for Thonsåsen

Forslagstiller

Navn/firma:	Jens Edvard Dingstad Inger-Line Dingstad-Eriksen Kari-Anne Dingstad Hilmar Dingstad	Org.nr.:
Kontaktperson:	Jens Edvard Dingstad	
Adresse:	Thonsåsen 25	
E-post:	Jens@fossumanlegg.no	
Telefon:	91363101	

Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	Sweco Norge AS	Org.nr.: 967032271
Kontaktperson:	Jardar Nymoen	
Adresse:	Jernbaneveien 5-7, 1400 Ski	
E-post:	jardar.nymoen@sweco.no	
Telefon:	95115388	

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



a) formål med planen	Formålet med planarbeidet er å detaljregulere eiendommen 832/52 på Thonsåsen i tråd med kommuneplanens arealdel 2024-2035. Området B0-6 er satt av til fremtidig boligbebyggelse sammen med to øvrige eiendommer (837/1 og 831/8). Ut over eiendommen 832/52 vurderer forslagstiller også om eiendommen 832/54 også skal inngå i detaljreguleringen, forutsatt at Indre Østfold kommune ikke har planer om etablering av høydebasseng på eiendommen. Kommuneplanens arealdel 2024-2035 oppgir at området har B0-6 har 450 boligenheter som veiledende boligenheter, med en rekkefølgebestemmelse om 115 boligenheter kan bygges ut i perioden 2031-2034 og 335 boligenheter kan bygges ut etter 2034. Forslagstiller ser for seg en blandet utbygging av eiendommen hvor frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse utgjør hovedtyngden av boligmiksen. Dette vil si eneboliger og kjedet eneboliger/ rekkehus mens det vil også vurderes terrasserte bebyggelse der terrenget ikke gjør det mulig å utnytte arealene til eneboliger eller kjedet eneboliger. Forslagstiller ser for seg at området fortsatt skal ha et visst preg av grønt slik at det fortsatt vil være turmuligheter gjennom området.
-----------------------------	--

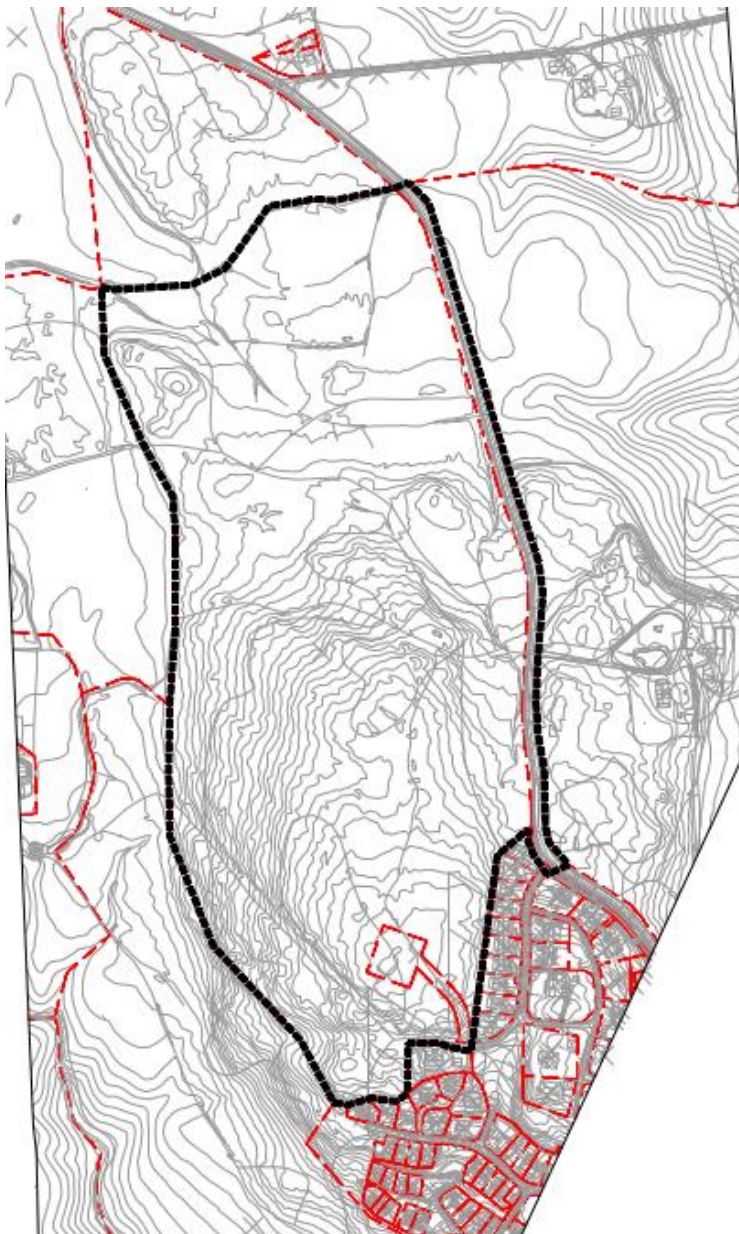


- b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger nord for eksisterende bebyggelse på Knapstad og vil utgjøre en naturlig forlengelse av eksisterende tettbebyggelse. Planområdet vil ha adkomst via Fv. 211 Tomterveien.

Foreløpig planavgrensning berører eiendommene 832/ 52, 832/ 54, 837/ 4 og 918/ 69. I tillegg grenser planen til en rekke eiendommer. Planområdet er på 235 daa.

Planavgrensningen er satt i eiendomsgrensen som forslagsstiller eier (832/52). I tillegg er fylkesveien 211 Tomterveien (918/69), et mindre areal mellom fylkesveien og eksisterende boligområde (837/4) og et areal tidligere tiltenkt et høydebasseng (832/54) tatt med i planavgrensningen. Arealene, ut over boligutbyggingseiendommen, er tatt med for å sikre adkomster og nødvendig areal for myke trafikanter.



Figur 1: Forslag til varslingsgrense



Figur 2: Forslag til varslingsgrense

Området benyttes i dag til friluftsliv samt at skogen er en produksjonsskog, blant annet er den nordlige delen av eiendommen nylig avvirket.

Hele planområdet inngår i et kartlagt friluftsområde som er verdsatt som «viktig friluftsområde». Området er vurdert til å være et «nærturområde med stier og bålplasser» med ganske stor brukerfrekvens. Det er planlagt at planforslaget skal opprettholde deler av området til friluftsliv, men størrelsen på skogsarealet vil være betydelig redusert.

Det er ikke registrert noen naturtyper eller rødlistede arter innenfor planavgrensningen. Det er heller ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet.

Adkomstveien, Fv. 211 Tomterveien, vurderes til å ha kapasitet til tenkt utbygging. Det er i dag en sammenhengende løsning for gående og syklende frem fra planavgrensningen til skole og Knapstad sentrum.

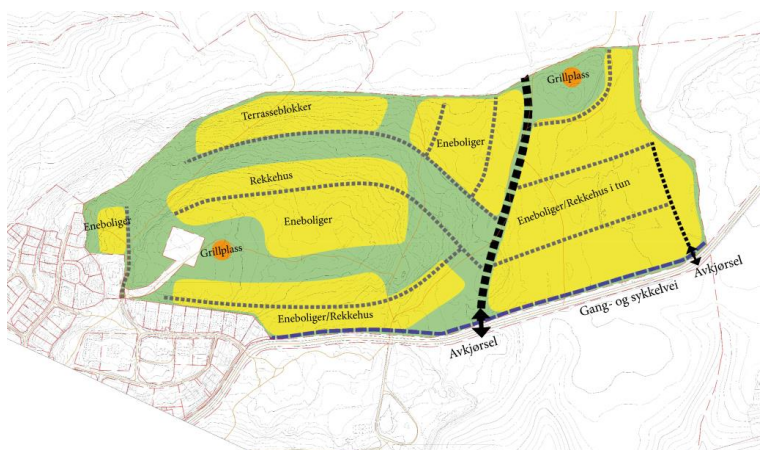


	Ettersom utbyggingsområdet ligger på en ås, vil utbyggingen vil være synlig fra omkringliggende område, særlig fra sør og vest hvor det er åpent åkerlandskap nedenfor åsen. Det vurderes imidlertid at utbyggingen vil inngå som en naturlig del av Knappstad tettsted.
--	---



c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Området planlegges utbygd med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og terrasserte leiligheter. Det vurderes at dette vil bidra positivt til boligmiksen som eksisterer i Knapstad i dag. Eneboliger og kjedet eneboliger/ rekkehus forventes å nå typiske barnefamilier mens terrasserte leiligheter forventes i større grad å nå en eldre del av befolkningen. Dette kan bidra til å få en variert boligsammensetning og speile alderstrender i samfunnet, noe som vurderes å være et positivt tilskudd til tettstedet.



Det planlegges å etablere eneboliger på sydligste delen av planområder, nærmest eksisterende bebyggelse, mens det planlegges kjedede eneboliger eller rekkehus på den nordligste delen av eiendommen. Mot vest er det planlagt å etablere terrasserte leiligheter der terrenget ikke tillater annen utbygging. Det vil gjennomføres en vurdering av hvilken grad det skal legges opp til mer konsentrert utbygging ettersom tiltaket innebærer å berøre ikke tidligere utbygde områder, da dette kan tale for en større utnyttelse.

Generelt vurderes området til ha gode sol- og lysforhold. De største skråningene i området er mot vest mens området er slakere mot øst og nord. Dette medfører at det ikke er større utfordringer knyttet til sol- eller lysforhold.



Figur 3: dagens terreng og bebyggelse i 3d.

Det er planlagt at eksisterende grillplass, på arealene tidligere avsatt til høydebasseng, skal beholdes som naturområde. Det planlegges også for at en nord-sørlig langsgående skogsområde skal bevares.

Planområdet vil ha adkomst fra Fv. 211 Tomterveien. Det må, som del av planprosessen og i dialog med Østfold fylkeskommune, avklares hvor mange og hvor avkjørsler skal ligge. Det vil som del av planarbeidet legges til rette for fortau eller gang- og sykkelvei gjennom planområdet.

Avhengig av hvor i utbyggingsområdet du står vil det være omkring 1 km å gå til togstasjonen, 900 meter til barne- og ungdomsskole og 1,7 km til matbutikk.

Det vil som del av planarbeidet avklares behov for barnehage på området.

d) utbyggingsvolum og byggehøyder

Planforslaget legger opp til å følge kommuneplanens bestemmelser vedrørende byggehøyder. Det vil si at det legges opp til maks gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde inntil 9 meter.

Det legges også opp til å følge kommuneplanens bestemmelser knyttet til grad av utnytting, nærlekeplass, områdelekeplass.

e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Planforslaget vil legge opp til forlengelse av dagens gang- og sykkelvei foreløpig planlagt langsmed eksisterende fylkesvei, i hele utstrekningen til utbyggingen. Overvannshåndteringen vil foregå i henhold til Indre Østfold kommune sin kommuneplan.



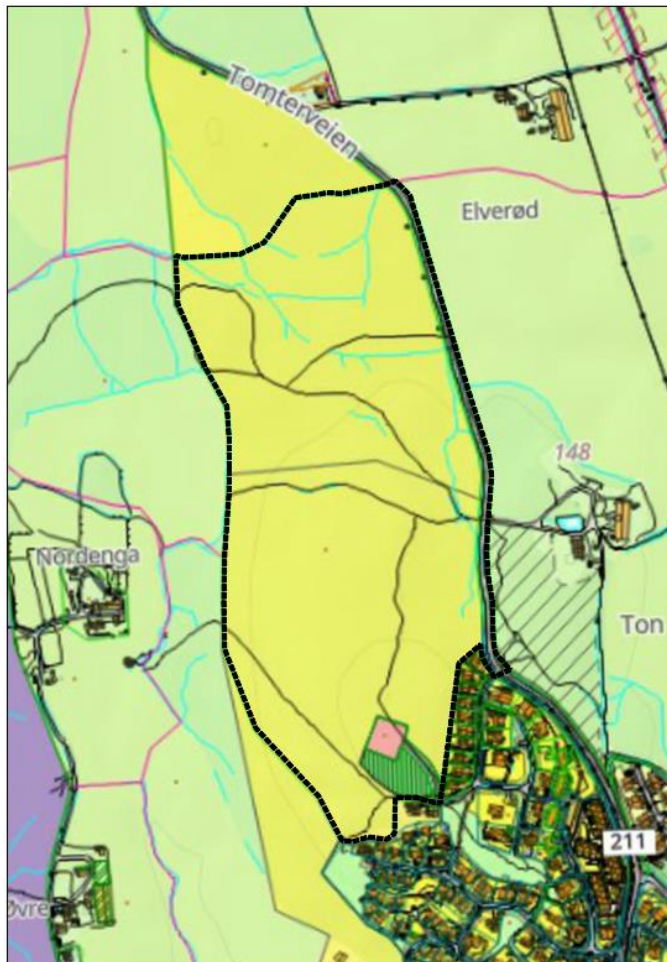
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Planforslaget vil medføre at åsen fremstår bebygd og mindre skogkledd enn i dag. Fra sør fremstår Thonsåsen allerede delvis utbygd og utbyggingen på resterende del av åsen vil forsterke inntrykket av åsen som bebygd. Området vurderes til å være eksponert for utbyggingen fra vest, men dette området er i stor grad bygd ut som næringsområde og det vurderes at landskapsvirkningene fra denne siden derfor ikke tillegges like stor vekt. Fra øvrige vinkler vil ikke bebyggelsen få like store fjernvirkninger og inngå som en naturlig forlengelse av eksisterende tettsted.
--	---



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

Kommuneplan

Planforslaget vil være i tråd med kommuneplanens arealdel 2024-2035. Området B0-6 er satt av til fremtidig boligbebyggelse sammen med to øvrige eiendommer (837/1 og 831/8).



Figur 4: Kommuneplanen med varslingsgrense

Kommuneplanens arealdel 2024-2035 oppgir at området har B0-6 har 450 boligenheter som veiledende boligenheter, med en rekkefølgebestemmelse om 115 boligenheter kan bygges ut i perioden 2031-2034 og 335 boligenheter kan bygges ut etter 2034.

Reguleringsplan

Med unntak av det tidligere planlagte høydebassenget med adkomstvei og et område regulert til Friområde er området uregulert.



Figur 5: Reguleringsplaner innenfor planområdet

Regional plan

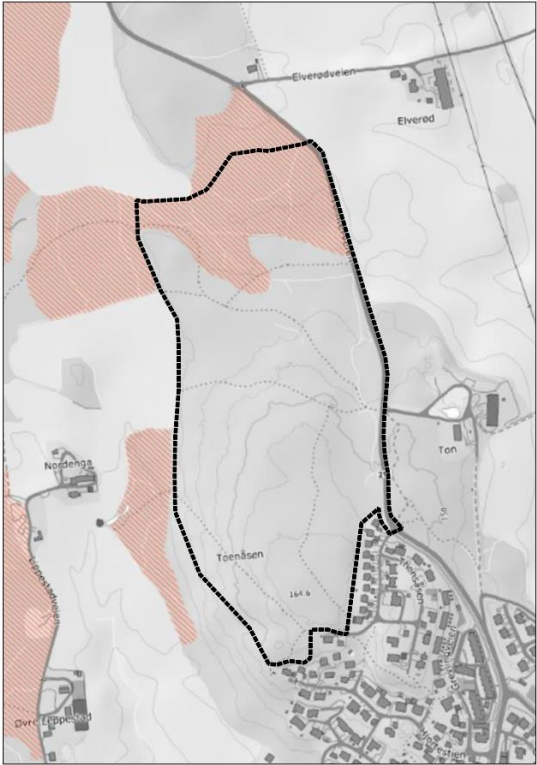
Planområdet ligger også inne i Østfold fylkeskommunes fylkesplan som fremtidig tettbebyggelse.

Statlige planretningslinjer

Følgende planretningslinjer vurderes til å være relevante for planarbeidet:

- Statlig planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- Statlig planretningslinjer for klima og energi
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging



h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Friluftsliv: Planforslaget vil medføre at et kartlagt friluftsområde som er verdsatt som «viktig friluftsområde» vil bli vesentlig redusert. Det planlegges imidlertid å bevare noen sentrale møteplasser og gangakser i planforslaget. Trafikk og avkjørsler: Planforslaget medfører økt trafikk og behov for etablering av avkjørsler på fylkesvei. Dyrbar jord: Deler av området som i dag fungerer som produksjonsskog er registrert som dyrkbar jord hos NIBIO sin kilden. Det vil, som del av planprosessen vurderes hvordan denne jorden skal håndteres.  <i>Figur 6: Dyrkbar jord med varslingsgrense</i>
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil som del av planarbeidet utarbeides ROS-analyse. Analysen vil være i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen, utgitt april 2017.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Naboer i nærheten til planområdet vil bli varslet i tillegg til relevante identifiserte lag og foreninger i området. I tillegg vil offentlige myndigheter som Fylkeskommunen, Statsforvalteren, NVE etc. varsles i henhold til vanlig praksis.



k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Ut over varsel om oppstart vurderes det fortløpende om det skal foregå ytterligere medvirkningsprosesser og informasjon til naboer og andre interessenter. Det vurderes blant annet å gjennomføre egne møter med velforeninger og åpne kontordager.
--	---



l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt	Forslagsstilleren skal etter § 4 vurdere om planen eller tiltaket omfattes av § 6, § 7 eller § 8 i forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Vurdering etter § 6 – tiltak i vedlegg I I henhold til § 6 bokstav b skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak som er listet i vedlegg I konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Vedlegg I omfatter blant annet større industri-, energi-, samferdsels- og avfallsanlegg. Det planlegges i dette tilfellet detaljregulering for boligbebyggelse i form av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og terrasserte leiligheter. Tiltaket faller ikke inn under noen av kategoriene i vedlegg I. Det vurderes derfor at planen ikke omfattes av § 6. Vurdering etter § 7 – planer og tiltak etter andre lover I henhold til § 7 gjelder krav om konsekvensutredning for tiltak etter vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven. Planen behandles etter plan- og bygningsloven, og tiltaket faller ikke inn under sektorlovgivning som omfattes av § 7. Det vurderes derfor at planen ikke omfattes av § 7. Vurdering etter § 8 – planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger I henhold til § 8 bokstav a skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Vedlegg II omfatter blant annet større utbyggingsområder og by- og tettstedsutvikling. Planforslaget gjelder detaljregulering av et større boligområde på ca. 235 daa, i hovedsak i et i dag ubebygget område. Planen vurderes derfor å falle inn under § 8, og spørsmålet er om tiltaket kan få vesentlige virkninger etter kriteriene i § 10. Vurdering etter § 10 – vesentlige virkninger Kriteriene for vurdering av om planen kan få vesentlige virkninger fremgår av § 10. Det skal ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, lokalisering, påvirkning på omgivelsene og risiko for alvorlige ulykker. Egenskaper ved planen eller tiltaket (§ 10 andre ledd) a) Størrelse, planområde og utforming Planområdet er på ca. 235 daa og legger til rette for inntil 450 boligenheter. Tiltaket innebærer en omfattende arealbruksendring fra i hovedsak skog- og friluftsområde til boligbebyggelse, jf. beskrivelse i planinitiativet punkt b. b) Bruk av naturressurser, særlig arealer og jord Tiltaket medfører omdisponering av produksjonsskog og arealer som er registrert som dyrkbar jord i NIBIOs kartgrunnlag, jf. planinitiativet punkt h. Dette vurderes å kunne medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn, særlig knyttet til jordvern og arealressurser.
--	--



c) Avfallsproduksjon og utslipp

Tiltaket medfører økt trafikk og normal avfalls- og utslippsproduksjon knyttet til boligformål. Det vurderes ikke å være vesentlig forurensning, men temaet vil vurderes nærmere i planprosessen.

d) Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer

Det vurderes ikke å være særskilt risiko for alvorlige ulykker knyttet til boligformålet. ROS-analyse vil bli gjennomført som del av planarbeidet.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene (§ 10 tredje ledd)

a) Verneområder og registrerte natur- og kulturverdier

Det er ikke registrert verneområder, utvalgte naturtyper eller kulturminner innenfor planområdet.

b) Verdifulle landskap og områder som er særlig viktige for friluftsliv

Hele planområdet inngår i et kartlagt friluftsområde som er verdsatt som «viktig friluftsområde», og benyttes i dag som nærturområde med stier og møteplasser. Planforslaget vil medføre en vesentlig reduksjon av friluftsområdet, selv om enkelte grøntdrag og møteplasser planlegges bevart. Tiltaket vurderes derfor å kunne få vesentlige virkninger for friluftsliv.

c) Statlige og regionale planretningslinjer

Planforslaget berører statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, klima og energi samt rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser. Disse hensynene vil bli nærmere vurdert i planarbeidet.

d) Omdisponering av landbruks-, natur- og friluftsområder

Tiltaket innebærer omdisponering av større sammenhengende arealer som i dag benyttes til friluftsliv og produksjonsskog, og delvis er registrert som dyrkbar jord.

e) Miljøkvalitetsstandarder

Det er ikke kjent at fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet i området.

f) Konsekvenser for befolkningens helse

Konsekvenser for befolkningens helse, herunder knyttet til støy, trafikk og tilgjengelighet til grøntområder, vil bli vurdert i planbeskrivelsen.

g) Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp

Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.

h) Risiko for naturfarer

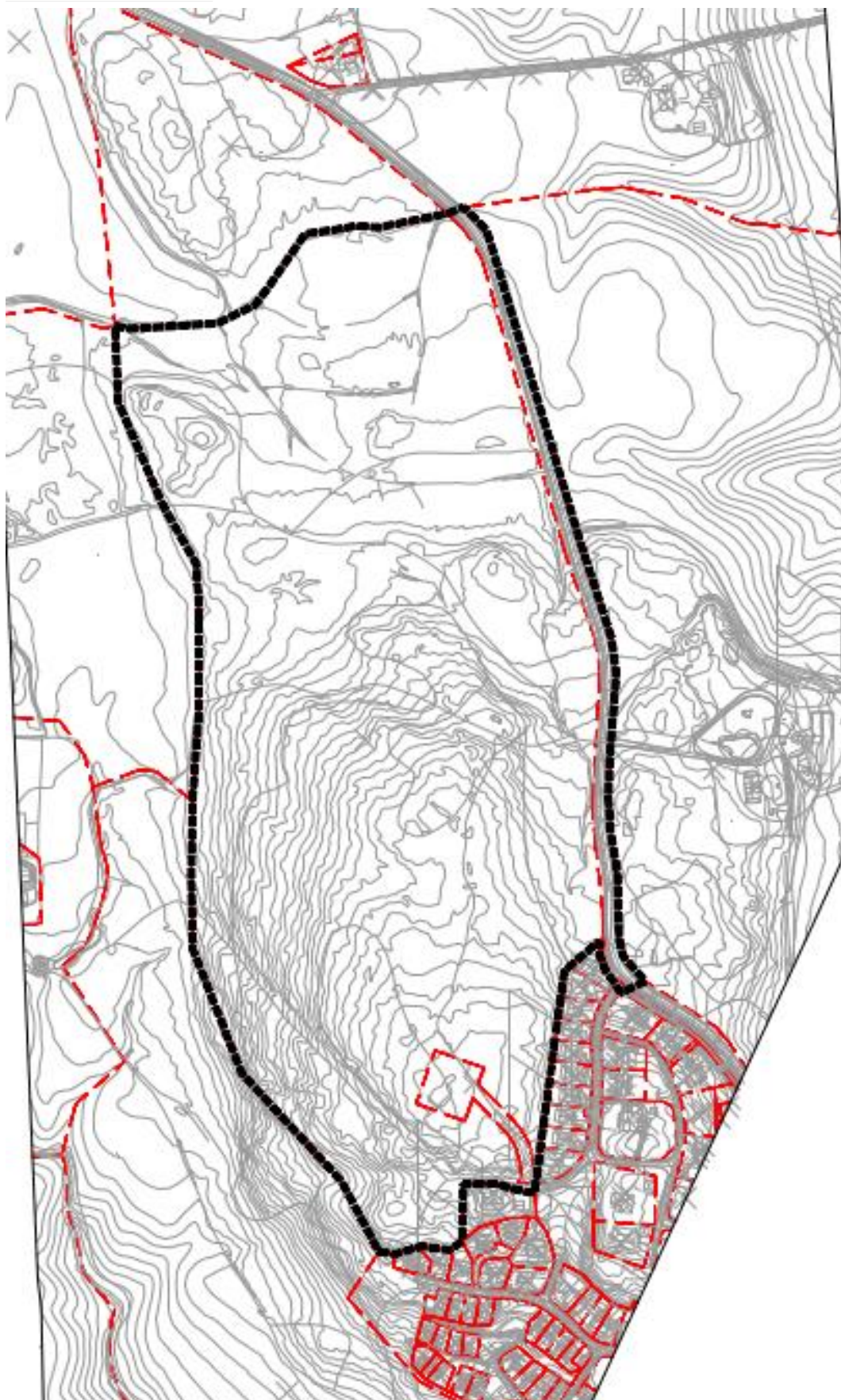
Det er ikke kjent risiko for alvorlige ulykker som følge av ras, skred eller flom. Dette vil likevel vurderes nærmere gjennom ROS-analyse og grunnundersøkelser.

Samlet vurdering etter KU-forskriften

På bakgrunn av tiltakets størrelse, lokalisering og forventede virkninger på friluftsliv, landskap og arealressurser vurderer forslagsstiller at planforslaget kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 8 og 10.



	Planforslaget er dermed konsekvensutredningspliktig etter § 8. Det vurderes ikke å være krav om planprogram. Konsekvensutredningen vil bli utarbeidet som del av reguleringsplanforslaget. Det vurderes at det vil være behov for å konsekvensutrede friluftsliv, naturmangfold og landskapsbilde. Øvrige temaer vil konsekvensvurderes med enten egne fagnotat med oppsummering i planbeskrivelsen eller kun vurderinger i planbeskrivelsen.
--	---



Figur 7: Forslag til varslingsgrense



