

Detaljregulering i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-3

Planbeskrivelse for detaljreguleringsplan for Åssiden 2 gbnr. 663/385

Gnr./bnr.: 663/385 og 663/2

PlanID: 311820240001

Planens dato:

Kommunestyrets vedtak:



Planbeskrivelsen innsendt første gang dato: 05.02.2025
Revideringer i perioden før første gangs behandling av plandokumentene.

Dato:	Revidering består av:	Utført av:
	Rev 01: Endringer markeres med rødt i word-versjon	
	Forslag til planbestemmelser lagt fram for politisk behandling	
	Rettelser i bestemmelsene før 1. gangs behandling	
	Rettelser i bestemmelsene før offentlig ettersyn	
	Bestemmelser på offentlig ettersyn	
	Kommunedirektørens forslag til endelig behandling	
	Oppdatert i samsvar med kommunestyrets vedtak i sak	

1. SAMMENDRAG	6
2. NØKKELOPPLYSNINGER	7
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	8
3.1. BAKGRUNN OG INTENSJON	8
3.2. ROLLER	8
3.3. BELIGGENHET	8
3.4. FORHOLDET TIL KONSEKVENSTREDNINGER	9
4. PLANPROSESSEN	9
4.1. OPPSTART AV PLANARBEIDET	9
4.2. OFFENTLIG ETTERSYN	10
4.3. REVISJON AV PLANFORSLAG ETTER OFFENTLIG ETTERSYN	10
5. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	10
5.1. FYLKESKOMMUNALE PLANER	10
5.2. KOMMUNEPLAN	11
5.3. GJELDENE OMRÅDEREGULERINGSPLAN/ØVRIGE REGULERINGSPLANER	12
5.4. TILGRESENDE PLANER	13
5.5. AKTUELLE TEMAPLANER	14
5.6. STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER	15
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	15
6.1. AVGRENSNING, STØRRELSE OG AVSTANDER	17
6.2. EIENDOMSFORHOLD	17
6.3. DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK	18
6.4. STEDETS KARAKTER OG EKSISTERENDE BEBYGGELSE	18
6.5. LANDSKAP, TOPOGRAFI OG LOKALKLIMA	18
6.6. KULTURMILJØET, KULTURMINNER OG HISTORISKE ANLEGG	19
6.7. NATURFORHOLD	20
6.8. REKREASJON OG BARN OG UNGES INTERESSER	21
6.9. LANDBRUK	22
6.10. NÆRING	22
6.11. PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICETILBUD I NÆROMRÅDET	22
6.12. VEI- OG TRAFIKKFORHOLD	23
6.13. UNIVERSELL UTFORMING	23
6.14. TEKNISK INFRASTRUKTUR	23
6.15. OVERVANN, KLIMATILPASNING OG VASSDRAG	25
6.16. MILJØFORHOLD	26
6.17. GRUNNFORHOLD	26

6.18.	RISIKO OG SÅRBARHET	26
6.19.	PRIVATRETTLIGE BINDINGER.....	27
6.20.	ANALYSER/UTREDNING	27
7.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	27
7.1.	PLANFORUTSETNINGER OG PLANLAGT AREALBRUK	27
7.2.	REGULERINGSFORMÅL	28
7.3.	BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING.....	29
7.4.	PARKERING/GARASJER OG SYKKELPARKERING	34
7.5.	MOBILITET OG TRAFIKKLØSNING	34
7.6.	REKREASJON, LEK, NÆRMILJØANLEGG OG UTEOPPHOLDSAREAL.....	35
7.7.	UNIVERSELL UTFORMING.....	36
7.8.	TEKNISK INFRASTRUKTUR	36
7.9.	OVERVANNSHÅNDTERING, KLIMATILPASNING, VASSDRAG OG RAMMEPLAN FOR VANN OG AVLØP	37
7.10.	RENOVASJON OG VARELEVERING	37
7.11.	REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	37
8.	KONSEKVENsutredning.....	38
9.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	38
9.1.	OVERORDNEDE PLANER OG VEDTAK.....	38
9.2.	FNS BÆREKRAFTSMÅL	38
9.3.	RISIKO- OG SÅRBARHET	39
9.3.1.	Grunnforhold	39
9.3.2.	Forurensing og støy	39
9.3.3.	Flomfare og overvannshåndtering	40
9.4.	STEDETS KARAKTER - LANDSKAP, BYFORM, ESTETIKK OG IDENTITET	41
9.5.	REKREASJON OG FRILUFTSLIV.....	41
9.6.	BARN OG UNGES INTERESSER OG OPPVEKSTSVILKÅR.....	41
9.7.	BOKVALITET FOR EKSISTERENDE OMGIVELSER	41
9.8.	BOKVALITET OG FASADEUTFORMING FOR NY BEBYGGELSE	42
9.9.	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	42
9.10.	KARBONUTSLIPP.....	43
9.11.	FORHOLDET TIL KRAVENE I KAPITTEL II I NATURMANGFOLDLOVEN	43
9.12.	TRAFIKKFORHOLD OG MOBILITET	44
9.13.	UNIVERSELL UTFORMING.....	45
9.14.	SOSIAL INFRASTRUKTUR (SKOLE, BARNEHAGE, BO-/PLEIETILBUD)	45
9.15.	LANDBRUK OG ANDRE NÆRINGSINTERESSER.....	46
9.16.	TEKNISK INFRASTRUKTUR	46
9.17.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET FOR SPESIELT BERØRTE EIENDOMMER.....	46

9.18.	JURIDISK OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER	46
9.19.	INTERESSEMOTSETNINGER	46
10.	VEDLEGG	47

1. Sammendrag

Formålet med planen er å detaljregulere området til boligformål, frittliggende småhusbebyggelse. Planforslaget legger opp til å etablere fem mindre boenheter, hvor tre plasseres i eksisterende bygningsmasse, mens to nye etableres som frittliggende bebyggelse i planområdets nordvestre del. Boligene er planlagt benyttet som kommunale boliger for personer som har behov for bistand av kommunen for å bo.

Planforslaget legger opp til å etablere areal for atkomst, parkering og renovasjon i planområdets nordøstre del, mens den sørlige delen av planområdet er tenkt benyttet som i dag, altså ubebygget.

I tråd med planforslaget skal deler av eksisterende større vegetasjon i planområdet beholdes, og det etableres en trerekke mot Åssiden. Dette vil skape noe skjerming mellom planområdet og omgivelsene, men samtidig bidra til noe innsyn.

2. Nøkkelopplysninger

Faktaopplysninger om planen	
Stedsnavn og adresse	Åssiden 2, Trøgstad
Gårdsnr./bruksnr.	663/385 og mindre del av 663/2
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Eiendommen er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanen. Regulert til offentlig formål, friareal og turveier
Forslagsstiller (som har engasjert plankonsulent)	Indre Østfold kommune
Grunneiere (sentrale)	Indre Østfold kommune
Plankonsulent	Sweco Norge AS
Hovedformål i ny plan	Bolig
Planområdets areal i daa	4 451 m ²
Grad av utnyttning	%-BYA=55%
Antall nye boenheter	5
Aktuelle problemstillinger (støy, byggeghøyder, o. l.)	Etablering av kommunale boliger i et eksisterende boligområde
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	Nei
Kunngjøring oppstart, dato	14.06.2024
Informasjonsmøte/folkemøte, avholdt (j/n).	Det ble avholdt innledende informasjonsmøte 12.12.2023

3. Bakgrunn for planarbeidet

3.1. Bakgrunn og intensjon

Bakgrunnen for planarbeidet er kommunestyrets vedtak 19.09.2023 (sak 124/23) som sier at de tre boligene i Vandugbakken 90-94 i Mysen flyttes Spydeberg og Åssiden 2 i Trøgstad. I Åssiden bygges det et småhus og bygget på eiendommen bygges om til tre leiligheter.

Som del av planprosessen har det kommet frem at det er behov for å etablere fem boliger innenfor planområdet. Dette omfatter tre boenheter som er tenkt i eksisterende bygg og etablering av to separate boliger.

Som en del av planprosessen har det blitt ytret ønske om at planforslaget også skal legge til rette for ordinær boligbebyggelse innenfor planavgrensningen. Dette går frem av blant annet oppstartsmøtereferatet og varsel om oppstart. Gjennom en vurdering i løpet av planprosessen har forslagstiller kommet frem til at planforslaget kun legger til rette for behovene som de kommunale boligene har. Dette er begrunnet i at planforslaget forholder seg til kommunestyrets vedtak om etablering av kommunale boliger på eiendommen, samt at reguleringsplanen da måtte utformes på en annen måte med hensyn til byggegrenser, arealformål og bestemmelser til arealbruken.

Eiendommen er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel og regulert til offentlig formål, friareal og turveier i reguleringsplanen for Skamrudskogen Vest.

Det er ønske om å regulere eiendommen til boligformål, frittliggende småhusbebyggelse.

3.2. Roller

Sweco Norge AS er plankonsulent på vegne av Indre Østfold kommune.
Indre Østfold kommune er forslagsstiller, grunneier og utbygger.

3.3. Beliggenhet

Eiendommen ligger mellom et etablert boligområde, et næringsområde og et lite skogholt. Området er småkupert og skrånende mot nord og bærer preg av å være et typisk tettsted på Østlandet. Boligbebyggelsen øst for eiendommen ligger på et høydedrag over eiendommen. Næringsbebyggelsen i nord ligger lavere.

Næringsbebyggelsen nord for eiendommen er i liten grad orientert mot eiendommen og vil ikke bli vesentlig påvirket.

Tomten rommer i dag en nedlagt barnehage. Bygget har vært brukt som bolig for flyktninger de senere årene, men står i dag tomt.

Avstand til sentrum i Skjønhaug er omtrent 1,1 km. Det er omkring 900 meters avstand til nærmeste dagligvare fra planområdet.

3.4. Forholdet til konsekvensutredninger

Det er ikke krav om konsekvensutredning. Tiltaket faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 7 eller 8 og er heller ikke nevnt i forskriftens vedlegg 1 eller 2.

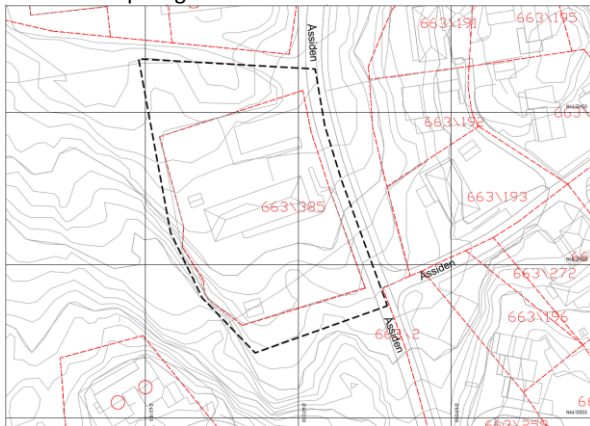
4. Planprosessen

Følgende vedtak og prosesser har funnet sted:

- Oppstartsmøte med Indre Østfold kommune ble avholdt 11.03.2024

4.1. Oppstart av planarbeidet

- Planinitiativ utarbeidet av Sweco på vegne av Indre Østfold kommune. Planinitiativet ble sendt Indre Østfold kommune 08.08.2023
- Oppstartsmøte er gjennomført 11.03.2024
- Varsel om oppstart ble sendt naboer/grunneiere og offentlige og private instanser 14.06.2024
- Annonisert i Smaalenene 14.06.2024
- Annonisert på Indre Østfold kommunes hjemmesider 14.06.2024
- Frist for innspill og uttalelser var 09.08.2024



Figur 1 viser planområdet hvor det er varslet oppstart av detaljregulering

Det er mottatt 11 forhåndsuttalelser. Følgende har gitt innspill:

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

- Statsforvalteren
- Norges vassdrags- og energiverk, NVE
- Vidala Didrik Nergård
- Elvia
- Statens vegvesen, SVV
- Østfold fylkeskommune

Sammen drag med kommentarer ligger vedlagt i vedlegg 5.

Det skal ikke fastsettes planprogram.

Det er avholdt åpent informasjonsmøte 12.12.2023. Det er ikke avholdt medvirkningsmøter etter det.

4.2. Offentlig ettersyn

Oppdateres etter offentlig ettersyn

4.3. Revisjon av planforslag etter offentlig ettersyn

Oppdateres etter offentlig ettersyn

5. Planstatus og rammebetingelser

Planområdet er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i gjeldende kommuneplan (2024-2035).

Området ligger innenfor hensynssone H120_1 «Område for grunnvannsforsyning». Det er ikke registrert bestemmelser til hensynssonen som direkte berører dette planforslaget.

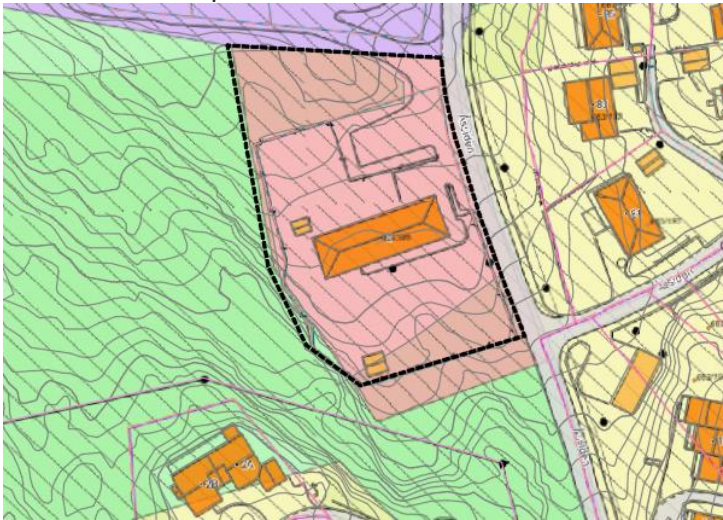
Området er regulert til offentlig formål, friareal og turveier reguleringsplanen for Skramrudskogen vest (1974). Det er ikke identifisert pågående planarbeid i nærområdet.

Arealformålet er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det anses relativt uproblematisk, så lenge arealformålet i kommuneplanens arealdel oppdateres ved neste rullering av kommuneplanen. Se utsnittet i kapittel 5.2 som viser gjeldende arealformål i kommuneplanens arealdel.

5.1. Fylkeskommunale planer

Det er ikke identifisert noen konkrete planer knyttet til dette spesifikke området og de konkrete gruppene tiltenkt området.

5.2. Kommuneplan



Figur 2 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel, Indre Østfold kommune

Oppsummering av relevante bestemmelser i kommuneplanens arealdel

§ 3.2 Sikringssone, område for grunnvannsforsyning, H120 (pbl. § 11-8 a)

Formålet med bestemmelsene er å redusere fare for forurensning av vannforsyningssystemene. Bestemmelsene gjelder for Mjær, Raknerudbekken, Haakaasbekken, sørlige deler av Øyeren samt Sandstangen inkludert sikringssone sjø.

§ 4.4 Folkehelse

I alle arealplaner skal det legges til rette for å fremme befolkningens helse, med gode boliger og inkluderende og gode grøntarealer (møteplasser), beskytte mot risikofaktorer, fremme faktorer som virker positivt på helse og livskvalitet, og bidra til en mer rettferdig og jevnere sosial fordeling av faktorer som påvirker helsen.

§ 4.6 Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

a) Overvann skal tas hånd om og fordrøyes på egen grunn tomt/eiendom. Tilførsel av overvann til det offentlige overvannsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger i tråd med tretrinnsstrategien:

- Infiltrere små nedbørsmengder
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

§ 4.9 Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Generelle bestemmelser:

a) For nærings- og boligbebyggelse skal det settes av plass for sykler og biler iht. tabell 1 og 2 nedenfor. I overgangen mellom soner fastsettes parkering etter en konkret vurdering.

§ 4.13 Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

4.13.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442/2021 legges til grunn for planleggingen. Grenseverdier i T-1442, tabell 2 skal tilfredsstilles ved søknader om tiltak.

§ 4.20 Teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 4 og 8)

- a) I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
- b) I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
- c) Indre Østfold kommunes VA-norm gjelder for arbeid på kommunale VA-ledninger.

§ 5.2 Bestemmelser til områder avsatt til boligbebyggelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 11-10)

5.2.1 Boenheter

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan som gjelder antall boenheter, tillates hver boligtomt som ligger i disse områdene, bebygget med to boenheter. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundærleilighet eller én tomannsbolig.

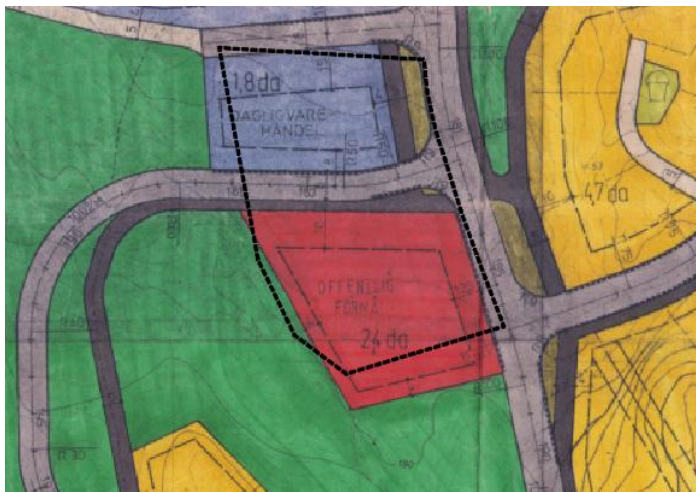
5.2.6 Minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a) I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell:

Boenhetens størrelse	Minste uteoppholdsareal
Boenhet på under 60 m ² BRA	Minst 50 m ² per boenhet
Boenhet på mellom 60 og 100 m ² BRA	Minst 100 m ² per boenhet
Boenhet på over 100 m ² BRA	Minst 150 m ² per boenhet

5.3. Gjeldende områdereguleringsplan/øvrigt reguleringsplaner

Området er i gjeldende reguleringsplanen (Skramrudskogen vest, planID 3118_012219740001, i kraft 20.12.1974) regulert til offentlig formål, og dagligvare og veiformål. Den nye reguleringsplanen vil gå foran denne planen i planområdet.

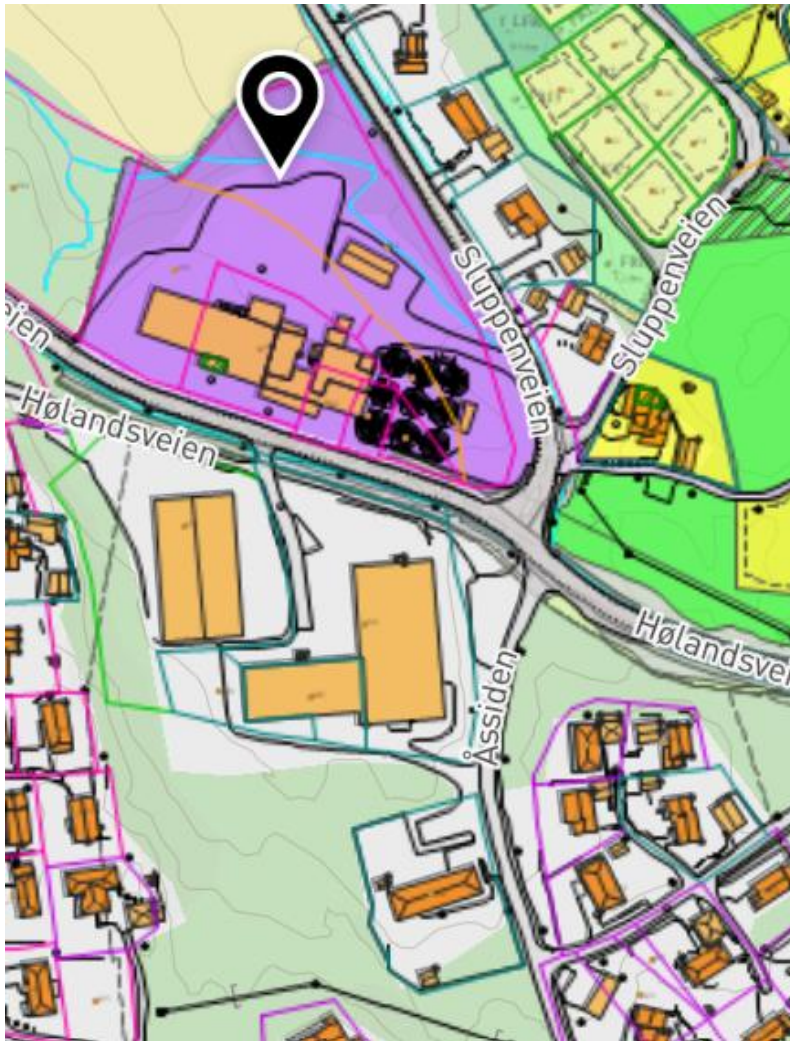


Figur 3 Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan Skamrudskogen vest. Plangrensen i sort er omtrentlig plassert og er forsøkt tilpasset den eldre reguleringsplanen.

Det er ikke identifisert andre pågående planer i nærområdet.

5.4. Tilgrensende planer

Eksisterende plan omfatter et større område. Nærmeste plan som grenser til, er Gopperudåsen, planid 01221989002, vedtatt 09.05.1989. Dette planområdet ligger på nordsiden av Hølandsveien.



Figur 4 Utsnittet viser nærmeste regulerte område

5.5. Aktuelle temaplaner

Aktuelt for denne planen kan være

- Temakart over drikkevannssoner som viser hensynssone H120_1 «Område for grunnvannsforsyning». Hensynssonen kommer frem i kommuneplanens arealdel og gjelder for søndre del av Øyeren.
- Temakart i kommuneplanens arealdel som viser karbonrike områder
- Temakart som viser marin grense

- Temakart som viser støysoner langs hovedveiene.

5.6. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Aktuelle identifiserte statlige planretningslinjer, rammer og føringer er:

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- a. Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b. Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- c. Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

6. Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon)

Planområdet er i kommunalt eie. Det har tidligere vært brukt som barnehage og asylmottak. I dag er bebyggelsen ikke i bruk. På østsiden av området er det et eksisterende boligområde. I nord for er det ett par næringsbygg.

I vest og sør er det mindre skogsområder som skiller planområdet fra et annet boligområde. Her går det også en høyspentlinje. Det har vært noe hogst i skogen den senere tiden.

Bebyggelsen innenfor planområdet består av et bygg i en etasje som har vært barnehage og asylmottak, noen boder og en nettstasjon. Planområdet har et grøntområde som har vært uteområdet til barnehagen.



Figur 5: Nordsiden av dagens bygningsmasse



Figur 6 Deler av sørsiden av dagens bygningsmasse

6.1. Avgrensning, størrelse og avstander



Figur 7 viser varslingsgrensen

Området hvor det ble varslet oppstart av planarbeider, var på 5 124 m². Området besto av hele den aktuelle eiendommen, samt arealet som var avsatt til offentlig og privat tjenesteyting i kommuneplanen. I tillegg var den halvdelen av veien som Åssiden 2 grenser mot, med i varslingsarealet.

Avstand til sentrum i Skjønhaug er omtrent 1,2 km hvor det befinner seg flere tilbud som bibliotek, legesenter og lignende. Det er omkring 900 meters avstand til nærmeste dagligvare fra planområdet. Til nærmeste friluftsområde/ større skogsareal er det omkring 300 meter.

6.2. Eiendomsforhold

Åssiden 2 (663/385) sine eiendomsgrenser har en nøyaktighet på 11-30 cm. Planforslaget berører ingen andre eiendomsgrenser.



Figur 8 Kartet viser eiendomsgrenser og nøyaktighet

Gnr./bnr.	Grunneier, adresse
663/385	Indre Østfold kommune, postboks 34, 1861 Trøgstad
663/2	Indre Østfold kommune, postboks 34, 1861 Trøgstad

6.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området består av bebyggelsen og uteområdene til en barnehage som er stengt og ikke er i bruk. Områdene rundt består av boliger og noen næringsbygg.

6.4. Stedets karakter og eksisterende bebyggelse

Eiendommen ligger mellom et etablert boligområde, et næringsområde og et lite skogholt. Området er småkupert og skrånende mot nord. Det bærer preg av å være et typisk tettsted på Østlandet. Boligbebyggelsen består i hovedsak av rekkehus og eneboliger med saltak i en til tre etasjer. Det meste av området er bygget ut på 70-, 80- og 90-tallet.

6.5. Landskap, topografi og lokalklima

Planområdet ligger i et slakt skrånende terreng hvor vest-, sør- og østsiden utenfor planavgrensningen ligger noe høyere enn planområdet. Nord for planområdet fortsetter terrenget å skråne, og ligger lavere enn planområdet.

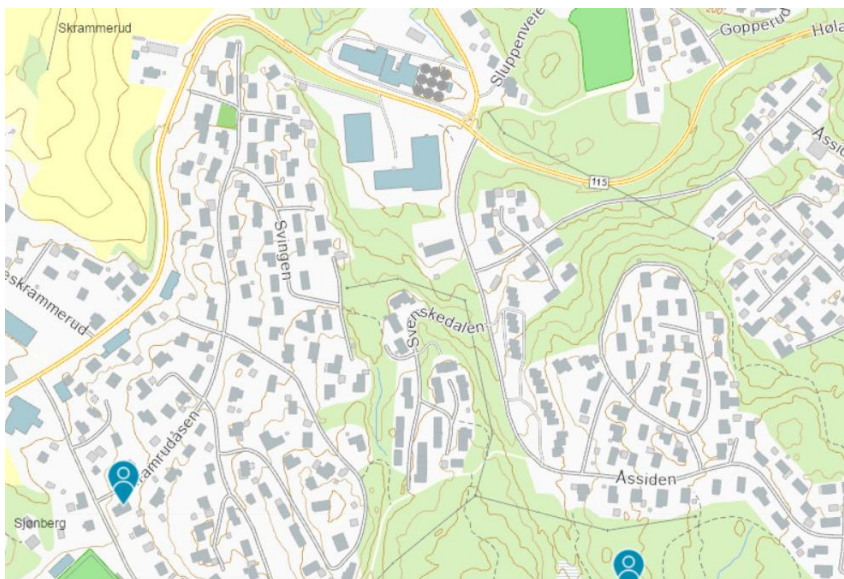
Øst for planområdet ligger det boligbebyggelse, mens det nord for planområdet ligger et næringsområde med lager/logistikk. Vest og sør for planområdet ligger det «100-meters skog» som ligger i relativt bratt terreng.

Det er få eller ingen siktakser innenfor selve planområdet. Planområdet ligger heller ikke innenfor siktakser som er viktige for områdene rundt.

6.6. Kulturmiljøet, kulturminner og historiske anlegg

Det er ikke identifisert noen registrerte kulturminner innenfor planområdet på kulturminnesøk.no. Det har heller ikke kommet inn merknader om kjente kulturminner i området ved varsel om oppstart.

Ettersom arealet allerede er bearbeidet etter tidligere utbygginger vurderes potensialet for å finne nye kulturminner som liten.



Figur 9: Registrerte kulturminner i nærområdene hos kulturminnesøk.no

6.7. Naturforhold

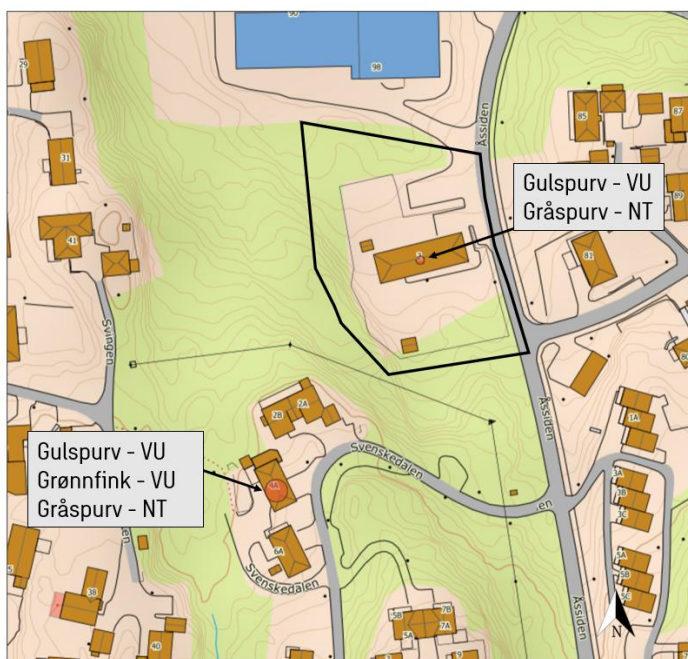
Hoveddelen av planområdet består av mindre karbonrike arealer. To mindre områder i sør og nord, til sammen omkring 500 m², består av middels karbonrike arealer, jf. temakart i kommunen.

Ifølge Naturbase foreligger det ikke tidligere registrerte naturtyper i planområdet eller som indirekte berører det.

Innenfor planområdet er det noen få tidligere registrerte rødlistearter i Artskart (figur 10). Dette er gulspurv (VU) og gråspurv (NT). Sør for planområdet er det registrert grønnfink (VU) i tillegg til gulspurv og gråspurv, se tabell 1. Planområdet anses som passende habitat for særlig gråspurv og grønnfink. Gulspurven er ofte i større grad tilknyttet kulturlandskap.

Tabell 1: Registrerte rødlistearter i og nært inntil tiltaksområdet som kan benytte området som habitat.

Rødlisteart	Kategori
Gulspurv og grønnspurv	VU
Gråspurv	NT



Figur 10. Kartutsnitt som viser registrerte rødlista rater i og ved planområdet. © Artsdatabanken.

Det er ingen tidligere registrerte fremmede arter i planområdet i Artskart. Det er kun registrert fasan i nærområdet. Arten vil ikke ha noen konsekvens for tiltaket.

Som del av planprosessen er det gjennomført en kartlegging av naturmangfold innenfor planområdet. Det ble registrert flere større trær, blant annet flere furuer og et par seljer.

6.8. Rekreasjon og barn og unges interesser

Det er ikke kjent i hvilken grad eksisterende eiendom benyttes som friluftss- eller rekreasjonsformål, men det kan antas at området til en viss grad benyttes av hundeluftere eller som lekearealer. Befaring i området viser ikke tegn til at arealene blir benyttet i utstrakt grad.

Området er omkranset av en «100-meters-skog». Dette arealet er til tider bratt og det antas at arealene i mindre grad blir brukt til friluftss- eller rekreasjonsformål.

Det er et større areal sør for planområdet som er kartlagt og verdsatt friluftsområde. Det antas at beboere i større grad benytter disse arealene til rekreasjon- og friluftsområde.



6.12. Vei- og trafikkforhold

Planområdet har god veiforbindelse med direkte atkomst fra den kommunale veien Åssiden. Fartsgrensen forbi planområdet er 30 km/t. Åssiden kobler seg til Hølandsveien (fylkesvei 115) og Sluppenveien i et tilnærmet X-kryss. Fartsgrensen langs Hølandsveien er 50 km/t. Åssiden har vikeplikt for fylkesvei 115, Hølandsveien.

Det finnes ikke trafikkdata for Åssiden. Trafikkmengdene er estimert til årlig døgntrafikk, ÅDT, 800.

Det er registrert to ulykker i Hølandsveien i tiårsperioden 2014-2023. Den ene var en enslig bil som kjørte av veien, den andre involverte en bil og en syklist.

Åssiden har fortau på østsiden forbi planområdet. Ca. 260 meter lenger sør, langs Åssiden, er det en separat gang-/sykkelvei som forbinder Åssiden med skoleområdet. Fortauet langs Åssiden stopper ca. 30 meter sør for krysset med fylkesvei 115, Hølandsveien. Fra p-plassen på motsatt side for der fortauet stopper, går det et tråkk ned til p-plassen ved butikken HD-låven, rett sør for Hølandsveien.

Langs nordsiden av fylkesvei 115, Hølandsveien, er det sammenhengende fortau/gangvei som forbinder området med sentrum. Fortauet passerer forbi Trøgstad mølle på nordsiden.

Det er en snarvei/turvei mellom Svenskedalen rett sør for planområdet, og Svingen, vest for planområdet. Det er betydelige høydeforskjeller i området. Det er ikke kjent hvordan vintervedlikeholdet er på disse veiene.

Nærmeste bussholdeplass ligger i Hølandsveien. Det er omkring 150 meter å gå. Topografien er kupert, området er bygd ut for flere tiår siden og er ikke universelt utformet. Se trafikkanalysen i vedlegg 9 for flere detaljer.

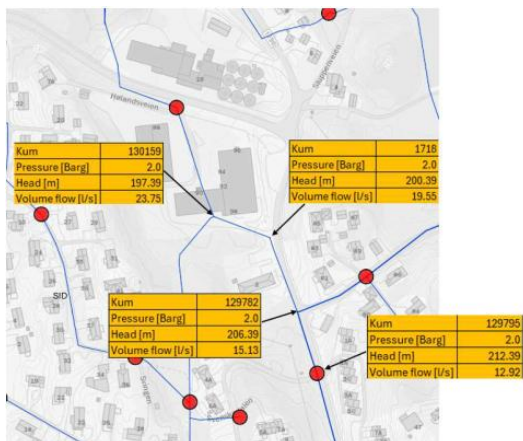
6.13. Universell utforming

Området er kupert. Veiforbindelsene er av eldre dato og ikke universelt utformet.

6.14. Teknisk infrastruktur

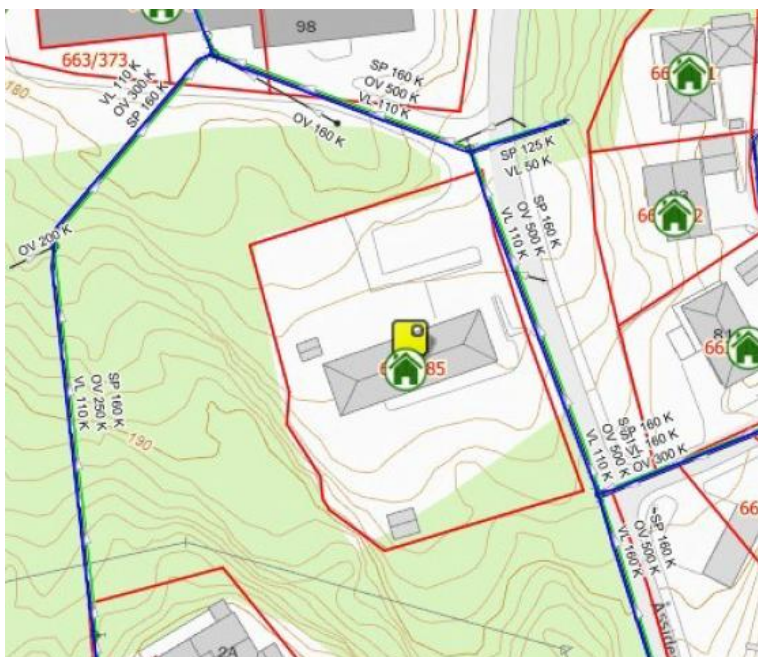
Vann, spillvann og brannvann

Det ligger en kommunal vannledning i Åssiden, øst for planområdet. Brannkumoversikten i Figur 12 viser at det er en kum nord for og en sør for planområdet. Begge kummene ble etablert i 1976 og mangler brannuttak. Dette innebærer begrenset tilrettelegging for brannvannsforsyning i planområdet. Nærmeste brannkum ligger sør for planområdet.



Figur 12: Brannkumoversikt ved planområdet

Ledningskartet i Figur 13 viser spillvannsledning og overvannsledning som ligger i samme trasé som vannledningen.



Figur 13: Ledningskart ved planområdet, utklipp sendt fra kommunen.

Det står en nettstasjon på eiendommen som eksisterende bygg er knyttet til.

6.15. Overvann, klimatilpasning og vassdrag

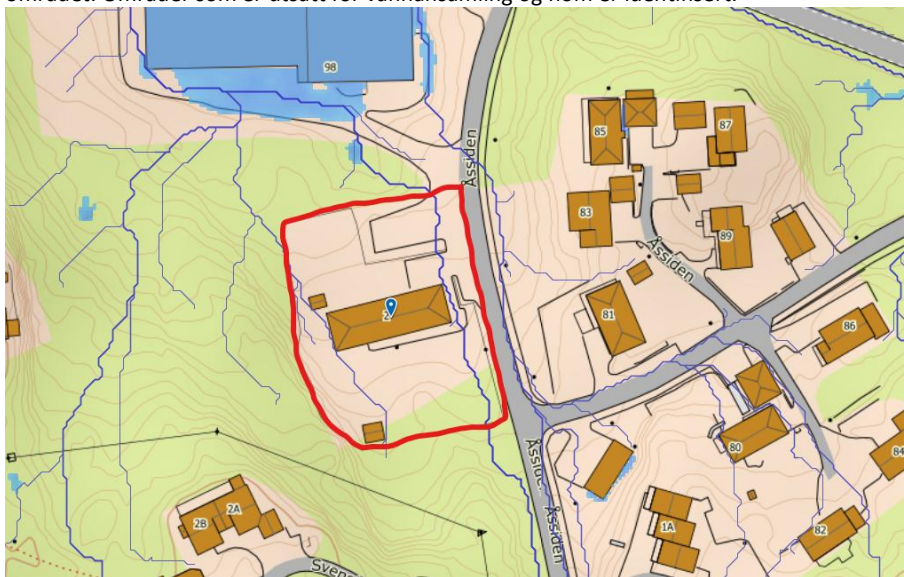
Overvann

Planområdet ligger i en skråning med en høydeforskjell på 19 meter ned fra Svenskedalen. Høydeforskjellen fører til naturlig avrenning mot tiltaksområdet, men det finnes ikke noe oppstrøms nedbørsfelt som bidrar med direkte avrenning inn i området.

Området består hovedsakelig av bart fjell, med enkelte steder av tynt lag av løsmasser. Dette påvirker infiltrasjonsevnen siden bart fjell har lav infiltrasjonsevne. Området er ikke påvirket av nærliggende vassdrag eller større infrastruktur som kan tilføre ekstra vannmengder.

Som nevnt i avsnitt 6.14., ligger det en kommunal overvannsledning i samme grøft som vann- og spillvannsledningene. Overvannsledningen har et eksisterende sluk på strekningen.

Det er utarbeidet en simulering som gir oversikt over hvordan overvannet beveger seg i området. Områder som er utsatt for vannansamling og flom er identifisert.



Figur 14 Avrenningen på og rundt tiltaksområdet, inkludert områder utsatt for overvannsopsamling. Tiltaksområdet er markert i rødt. Merk at Scalgo ikke tar hensyn til sluk eller infiltrasjon. Scalgo Live.

6.16. Miljøforhold

Det er ikke identifisert noen støykart for området, men det vurderes at området i liten grad er utsatt for støy.

Det er ingen annen kjent forurensningsproblematikk i området.

6.17. Grunnforhold

Området ligger under marin grense. Det er registrert en kvikkleiresone omkring 695 meter øst for Åssiden 2. Sonen er klassifisert som et løснеområde med «alvorlig» konsekvens.

Det er ikke registrert flom- eller skredhendelser innenfor planområdet eller i umiddelbare nærhet.

Sør på eiendommen er det berg i dagen. Berggrunnskart fra Norges geologiske undersøkelse, NGU, viser ingen spesifikke data for området. På regionalt nivå angir NGUs berggrunnskart glimmergneis som den dominerende bergarten.

Det er foretatt prøvegraving på området, blant annet for å avdekke dybden til fjell der det ikke er berg i dagen. I to av de tre gropene ble fjell påtruffet på under to meter. Den tredje gropen ble det ikke funnet fjell ved graving ned til omtrent fire meter.

De avdekkede massene besto av matjord, etterfulgt av morenemasser. Morenemassene er en blanding av finstoff, silt, sand og stein.

Det anses som usannsynlig at området kan bli påvirket av et skred, da det omkringliggende terrenget består av bart fjell. Selv om det er skråninger i området, utgjør disse ingen direkte skredfare. Basert på en helhetlig vurdering som inkluderer utførte grunnundersøkelser, topografiske karakteristikk og kvartærgeologiske data, konkluderes det med at det ikke er et område hvor det er fare for kvikkleireskred.

6.18. Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse i tråd med DSBs veileder for samfunnssikkerhet. Oppsummering av analysen er gjengitt i kapittel 9.3. Analysen ligger som vedlegg 4 til planforslaget.

6.19. Privatrettslige bindinger

Det foreligger ingen privatrettslige bindinger som er til hinder for gjennomføring av planen.

6.20. Analyser/utredning

- Naturmangfoldkartlegging: Notat – Naturmangfold Åssiden 2, 06.12.2024. Utført av miljørådgiver i Sweco.
- Trafikkanalyse: Trafikknotat Detaljregulering Åssiden 2 Indre Østfold kommune, 17.12.2024. Utført av Sweco.
- Vann-, avløp- og overvannsnotat: VAO-notat, 13.01.2025. Utført av ingeniører i Sweco
- Rammeplan avløp: VA-rammeplan, 11.11.2024. Utført av ingeniører i Sweco
- Geoteknisk rapport: Geoteknisk notat Trøgstad- Reguleringsplan Vurdering av områdestabilitet, 22.01.2025. Utført av geoteknikker i Sweco.
- Illustrasjonsplan, 13.01.2025. Utført av landskapsarkitekter i Sweco.
- Sol/skyggeanalyse kommunale boliger, 23.12.2024. Utført av landskapsarkitekter i Sweco.
- Nærvirkning 1 og 2 sommersolverv kl. 10. Utført av landskapsarkitekter i Sweco.
- Fjernvirkning 1 og 2 sommersolverv kl. 10. Utført av landskapsarkitekter i Sweco.
- Prosjektert terreng Åssiden 2. Utført av landskapsarkitekter i Sweco.

7. Beskrivelse av planforslaget

7.1. Planforutsetninger og planlagt arealbruk

Planforslaget har tatt utgangspunkt området skal reguleres til boligformål. Eksisterende bygg skal bygges om til tre boenheter. I tillegg skal det settes opp to mindre eneboliger med bruksareal på rundt 50 m².

Den søndre delen av planområdet skal ligge tilnærmet urørt for å kunne brukes som uteoppholdsareal. Den nordre delen av planområdet er også satt av til friområde, men her antas det at det vil kunne gjennomføres noen flere terrengendringer i anleggsfasen. Det er mulighet for at hver boenhet kan ha et eget uteoppholdsareal på 50 – 100 m². Det er imidlertid ikke lagt inn i bestemmelsene som et krav for boliger under 90 m².

Atkomsten til eiendommen vil komme på nordøst-siden og vil bli universelt utformet med parkeringsareal, renovasjonsareal samt gangatkomster.

Kartleggingen av naturmangfold har synliggjort at de store furutrærne som står foran det eksisterende bygget bør bevares. Det samme er tilfelle med noen av trærne mot syd. Det er foreslått bestemmelsesområder rundt trærne.

7.2. Reguleringsformål

Feltkode	Formålsnavn	Sosikode	Areal (m²)
Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)			
BK	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	1112	2 234
EA	Energianlegg	1510	7
RA	Renovasjonsanlegg	1550	14
UTE	Uteoppholdsareal	1600	1 777
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)			
V	Veg	2010	74
AVG	Annen veggrunn - grøntareal	2019	101
P	Parkering	2080	245
Samlet areal			4451
Hensynssoner			
140	Sikringssone: Frisikt	140	93
Bestemmelsesområder			
#1 - #3	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg		168
#4 - #6	Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer		178

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor arealet åpner planforslaget for å etablere småhusbebyggelse innenfor byggegrensene som vises i plankartet. Området er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse mens bestemmelsene også åpner opp for å etablere frittliggende småhusbebyggelse. Det planlegges å bevare eksisterende barnehagebygg og gjøre dette om til tre boenheter. I tillegg planlegges det å etablere to mindre frittliggende boenheter på omkring 50m² på den nordvestre delen av planområdet.

Innenfor feltet er det også satt inn flere bestemmelsesområder for å angi plasseringen av ulike funksjoner. I områdene markert med #1 og #2 skal det etableres trerekker. Tanken er

at disse skjærmer området noe, men at det fortsatt er inn- og utsyn, slik at de ikke fungerer som en tett hekk. Innenfor området markert #4 er det ønskelig å bevare vegetasjonen, da den har blitt vurdert som verdifull. Det tillates likevel at trærne kan skjøttes eller hogges dersom det er risiko for bebyggelsen.

Innenfor arealet er det satt inn frisiktsoner der det skal etableres atkomst. Av trafikk sikkerhetshensyn er det begrensninger på hva som kan etableres i sonene. Tiltak må ikke hindre sikten.

Energianlegg (EA)

Området markert som energianlegg er plasseringen til eksisterende trafo. Denne planlegges videreført når utbyggingen gjennomføres.

Renovasjonsanlegg (RA)

Innenfor området markert med renovasjonsanlegg planlegges det å etablere renovasjonspunkt. Foreløpige beregninger viser at det vil være behov for et fotavtrykk på 1,5m x 1,5m. Det har vært dialog med IØR i forbindelse med plasseringen av renovasjonsarealet.

Uteoppholdsareal (BK)

Den søndre delen av planområdet er satt opp som uteoppholdsareal og er planlagt at skal ligge tilnærmet urørt for å kunne brukes som uteoppholdsareal. Den nordre delen av planområdet er også satt av til uteoppholdsareale, men her antas det at det vil kunne gjennomføres noen flere terrengendringer i anleggsfasen

Veg (V)

Arealet som er avsatt til veg er tenkt som del av innkjøring til eiendommen. Den nordligste (o_V2) er tenkt som atkomst til eiendommen. Den sørligste (o_V1) etableres kun for at brannbiler skal ha atkomst til begge sider av bebyggelsen, den er ikke tenkt benyttet som normal atkomst. Atkomsten bør ha port eller annet hinder for å unngå daglig bruk.

Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Innenfor arealer som er avsatt til annen veggrunn – grøntareal er det tenkt grøfteareal mellom vegen og boligeiendommen.

7.3. Bebyggelsens plassering og utforming

Planforslaget legger opp til at eksisterende bygningsmasse beholdes og bygges om til tre boenheter. I tillegg er det planlagt å etablere to separate boenheter på nordsiden av eksisterende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse er ikke markert som juridisk bevaring eller bebyggelse som forutsettes videreført i plankartet. Dette kommer av det ikke ses som hensiktsmessig da den ikke er vurdert til å ha noen verneverdi. Imidlertid planlegger forslagstiller å benytte eksisterende bygningsmasse av økonomiske hensyn, samt i et bærekraftperspektiv.

Sør for eksisterende bebyggelse legges det ikke opp til å gjennomføre noen større tiltak, ut over å oppgradere gangatkomsten langs bebyggelsen og sikre brannoppstillingsplass.



Maksimal byggehøyder bør innordne seg det som er vanlig i området. Maksimal gesimshøyde er foreslått til fem meter, maksimal mønehøyde seks meter.



Figur 16 Illustrasjon av bebyggelsen sett fra Åssiden



Figur 17 Illustrasjon av bebyggelsen sett fra Åssiden mot sør



Figur 18 Illustrasjon av bebyggelsen sett fra boligområdet i øst

Illustrasjonene og sol-/skyggeanalyse ligger vedlagt, vedlegg 8.

Forhold fra bestemmelsene

Området ligger egnet til for boligbebyggelse, selv om terrenget er nordvendt med omkring ti timer sol ved vårjevndøgn (vegetasjon ikke innberegnet). Eksisterende bygg skal bevares som det er i dag, men det er ikke regulert inn hensynssone bevaring.

Det er ingen spesielle krav til vindusutforming og fargevalg. Når det gjelder materialbruk skal hoveddelen av fasadene være i tre. Med hoveddelen menes minimum 75%.

Bebyggelsen er definert som frittliggende småhusbebyggelse, i samsvar med veileder grad av utnyttning fra 2014. Det reguleres derfor til dette formålet. Det åpnes for at det i tillegg til det eksisterende bygget og de to nye frittliggende eneboligene, kan bygges mindre tiltak som har liten innvirkning på høyder, volum og tetthet. Maksimal tillatt grad av utnyttning er definert som prosent bebygd areal og er fastsatt til %-BYA=25%. Grad av utnyttning er satt for å ha mulighet til å etablere eksempelvis terrasser og boder.

Parkeringsplasser, forstøtningsmurer, terrasser, nettstasjoner, renovasjonsanlegg og tilsvarende tiltak som ikke inneholder rom for varig opphold kan plasseres utenfor regulert byggegrense mot sør, nord og vest. Byggegrensen mot veien skal overholdes for de mindre tiltakene. Dette er for å være i tråd hovedreglene som følger av plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften og ikke skape unødig byråkrati.

Etter innspill fra Elvia er det fastsatt byggegrenser for å ivareta sikkerheten mot nettstasjonen. Det må minimum være fem meter fra nettstasjonen til brennbare konstruksjoner. Rom for varig opphold skal være minimum ti meter fra nettstasjonen.

Takform og byggehøyder er fastsatt ut ifra eksisterende bygg på eiendommen og i området rundt planområdet. Hensikten er å skape et enhetlig preg og ikke forringe eventuell utsikt fra boligområdet i øst.

Renovasjon

Bestemmelsene om renovasjon er utformet ut fra tilbakemeldinger fra Indre Østfold Renovasjon IKS.

Universell utforming

Området reguleres til boligbebyggelse uten krav om heis. Det er ikke krav om universell utforming av denne typen boliger og uteområder. Kravet om tilgjengelige boenheter i byggt teknisk forskrift, TEK17, skal ivaretas. De fleste bestemmelsene tilsvarer kravene til universell utforming.

Overvannshåndtering

Overvann skal i utgangspunktet håndteres på egen eiendom gjennom infiltrering og fordrøyning. Ut ifra beregningene kan det se ut som det kan være behov for å gjøre tiltak for å øke fordrøyningen. Det er et forhold som bør vurderes i detaljprosjekteringen. Det anbefales i tilfelle at det gjøres ved å skape naturlige trivselselementer i landskapet. Eksempelvis kan det være som en beplantet nedsenkning i terrenget eller en infiltrasjonsgrøft. Permeable dekker på parkering og gangatkomster kan også bidra til å øke infiltrasjon og fordrøyning. Det er imidlertid ikke lagt inn konkrete krav til utforming og plassering, verken i plankartet eller bestemmelsene.

Sykkelparkering

Det er lagt opp til å følge kommuneplanens bestemmelser når det gjelder antall, men ikke utforming. Sykkelparkeringen plasseres ved inngangspartiet til hver enkelt boenhet.

Andre forhold

Området BF er foreslått regulert som annen eierform. Det er å regne som privat eiendom.

Byggegrensen fremgår kun av plankartet. Eksisterende bygg har lagt føringer for byggegrensen mot veien. Øvrig byggegrense er fastsatt med tanke på å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon og naturlige grøntområder. Med dette grepet blir avstanden til eiendomsgrensen mer enn fire meter.

7.4. Parkering/garasjer og sykkelparkering

Parkering og innkjøring plasseres nord for eksisterende bebyggelse. Det er lagt opp til at det skal etableres seks parkeringsplasser, hvorav en er tilrettelagt for forflytningshemmede. Dette avviker noe fra bestemmelsene i kommuneplanen som angir at området skal ha mellom fem og ti parkeringsplasser og tre gjesteparkeringsplasser. Avviket begrunnes med at fremtidige beboerne i svært liten grad disponerer bil. Det vil i hovedsak være offentlig ansatte og besøkende som har behov for å parkere i tilknytning til boligene. I tillegg sier bestemmelsene i kommuneplanen at det skal være minimum to parkeringsplasser for forflytningshemmede. Tilsvarende er det vurdert at beboerne i liten grad vil disponere bil, og at behovet for parkeringsplasser for forflytningshemmede derfor vil være noe mindre enn kommuneplanens bestemmelser angir. Antall parkeringsplasser anses å være tilstrekkelig, både for eget bruk og for besøkende.

Det legges opp til at 50% av parkeringsplassene skal ha mulighet for lading av elkjøretøy.

Sykkelparkering er plassert ved inngangspartiene. Antallet, to per boenhet, er i samsvar med kommuneplanbestemmelsene, men utformingen avviker ved at det ikke er felles anlegg og ikke stilles krav om overbygging.

7.5. Mobilitet og trafikkløsning

- Åssiden er kommunal veg. Det er ikke planer om oppgradering eller endring av veien.
- Det er ikke krav om etablering eller utvidelse av offentlig kjøreveier, gang-/sykkelveier, fortau eller snarveier.
- Planområdet har felles atkomst direkte fra den kommunale veien Åssiden. Innenfor planområdet er det lagt opp til felles parkering nord på eiendommen.
- Atkomsten utformes i samsvar med gjeldende normer. Dette inkluderer frisiktsone i tilknytning til atkomsten. Frisiktslinjer og frisiktsoner er vist i plankartet. Det er tenkt noe avskjerming mellom veien og boligene ved bruk av beplantning. Skjermingen er ikke i konflikt med frisiktsonene.
- Tiltaket krever ikke egen anleggsvei eller spesielle trafikksikkerhetstiltak i anleggsperioden.
- Det er avsatt oppstillingsplass for brann- og redningsbiler innenfor bestemmelsesområde #2_1, se plankartet og bestemmelsene.
- Det er avsatt plass for kranbil for drift og vedlikehold av nettstasjonen som står på planområdet.
- Det er snumuligheter for renovasjonsbiler på parkeringsarealet.

7.6. Rekreasjon, lek, nærmiljøanlegg og uteoppholdsareal

I planforslaget er det lagt opp til at bebyggelsen og atkomst med parkering etableres på nordsiden av eksisterende bebyggelse. Uteområder sør for eksisterende bebyggelse er planlagt videreført som grøntområde uten tilrettelegging eller noen form for programmering. Det åpnes imidlertid for å oppgradere og utbedre eksisterende gangveier som går rundt bebyggelsen.

Det er ikke fastsatt noen krav til lekeplasser da det ikke er lagt opp til at det skal bo barn eller unge her, og det forventes i liten grad besøk av barn i planområdet. Grad av utnyttning er relativt lav, eiendommen og planområdet relativt stort. Grøntområdet i sør er på omkring 1000 m². Ved behov for lekeplass er det gode muligheter for å etablere den på dette området. Kravet i kommuneplanen er at nærlekeplass for 5-24 boenheter skal være på minimum 150 m².

Planforslaget har satt av bestemmelsesområde for etablering av en trerekke mot Åssiden, for å skjerme eiendommen. Det er valgt å benytte trær, ikke hekk, da dette skaper en viss form for skjerming, men ikke vil bli som en vegg som det ikke er mulig å se gjennom.

I tillegg er det satt av bestemmelsesområder hvor det er ønskelig å bevare større trær innenfor planområdet, men hvor det er tillatt å gjøre skjøtsel av hensyn til trærne, uteområdene eller bebyggelsen.

Trærne står ikke nær fremtidig bebyggelse. Det bør derfor være gode muligheter for å bevare vegetasjonen og rotsystemet i byggefasen, uten å gjøre større tiltak enn å sette opp gjerde eller sperrebånd noen meter fra trærne.

Det er krav om gangatkomsten er tilgjengelig utformet. Det stilles ikke egne bestemmelser til tilgjengelighet, kravene i byggeteknisk forskrift vil være gjeldende.

Kravene til uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel blir ikke videreført i bestemmelsene som et absolutt krav for de kommunale boligene, men det er mulig å etablere privat uteoppholdsareal på 50-100 m² til hver boenhet. Ved etablering av boenheter med bruksareal fra og med 90 m² er det foreslått at det må opparbeides 100 m² privat uteoppholdsareal per boenhet.

Uteområdene er en del av arealformålet BF, frittliggende småhusbebyggelse. Eieformen er annen eieform. Det innebærer privat eie.

For arealregnskap og kvalitetskravene viser vi til illustrasjonsplan/utomhusplan og krav i reguleringsbestemmelsene.

7.7. Universell utforming

Det er krav til tilgjengelighet i henhold til plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift, TEK 17. Kravene til tilgjengelighet ivaretar mange av de samme forholdene som kravene til universell utforming. Dette gjelder eksempelvis gangatkomst som skal være trinnfri, ha maksimal stigning på 1:12 og minimums bredde på 1,6 meter. Selv om det ikke er krav til universell utforming, er det i planforslaget tilstrebet at området i størst mulig grad skal gjøres universelt utformet.

7.8. Teknisk infrastruktur

Dagens kommunale kummer for vannforsyning og brannvann er fra 1976. Kummene er utformet som et fellessystem som kombinerer vannforsyning, spillvann og overvann i én kum. Det anses ikke som tilfredsstillende i henhold til dagens krav til sikkerhet, hygiene og funksjon.

For å møte nåtidens standarder og forskriftskrav legger planforslaget opp til at de gamle kummene må erstattes. Nye kummer kan utstyres med oppdatert teknisk infrastruktur, tilbakeslagsventiler og andre ventiler.

Alternativt, for å redusere kostnader og begrense graving og grøfting, kan en mulighet være å anborre direkte på den eksisterende kommunale vannledningen for å dekke behovet for forbruksvann. Samtidig kan det installeres en brannventil på en av de eksisterende kummene, dersom dette vurderes å gi tilstrekkelig brannsikkerhet og opprettholde vannforsyningen.

Anboring direkte på ledningen vil redusere behovet for omfattende gravearbeid, samtidig som det gir rask tilgang til vannforsyning uten full utskifting av kummene.

Oppgradering av vanntilførselen til eiendommen er satt som et rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Eksisterende nettstasjon for strøm er tenkt videreført i planforslaget og er sikret i bestemmelsene.

7.9. Overvannshåndtering, klimatilpasning, vassdrag og rammeplan for vann og avløp

Overvannshåndteringen i planforslaget baserer seg på tre-trinns-strategien for overvannshåndtering:

- **Trinn 1 (infiltrasjon):** 2-årsregn
- **Trinn 2 (fordrøyning):** 25-årsregn
- **Trinn 3 (flomvei):** 200-årsregn

Det er mulig å gjennomføre flere tiltak for å oppnå fordrøyningsbehovet og sikre effektiv overvannshåndtering. Tiltak som terrengsenkning og infiltrasjonsgrøfter kan brukes for å øke det nødvendige fordrøyningsvolumet. Disse tiltakene vil forbedre kontrollen over avrenning til det kommunale avløpsnett og redusere risikoen for oversvømmelser under perioder med høy vannføring, noe som bidrar til et mer robust og fremtidsrettet overvannssystem.

Det er foreslått en planbestemmelse for å sikre nødvendig overvannshåndteringen.

Planlagt VA-tilkobling er beskrevet i kapittel 7.8

7.10. Renovasjon og varelevering

Renovasjonsløsningen er plassert inne på planområdet, innenfor bestemmelsesområde #2_1, slik at renovasjonsbilen ikke skal måtte stå ute i veien og skape farlige situasjoner ved tømming.

Plassering og utforming er valgt gjennom dialog med Indre Østfold Renovasjon IKS. Løsningen er tilpasset de kommunale boligene. Containerne har sensorer som registrerer når de må tømmes. Det skal være tilstrekkelig å avsette et areal på 1,5 x 1,5 meter innenfor bestemmelsesområde #2_1.

Plasseringen av renovasjonen har tatt høyde for at bilen som skal hente søppel har løftearm på fire meter og må stå maksimum en meter fra containerne.

Det er brukt samme dimensjonene for sporing for renovasjonsbil som for brannbil.

7.11. Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgekravene gjelder blant annet atkomst, grøfter, vannkum for brannvannsuttak, vannforsyning og trerekke mot Åssiden. Forholdene er omtalt i teksten ovenfor.

8. Konsekvensutredning

Det er ikke krav om konsekvensutredninger i denne planprosessen.

9. Virkninger av planforslaget

9.1. Overordnede planer og vedtak

Planforslaget er ikke i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel, men er i tråd med kommunestyrets vedtak 19.09.2023 (sak 124/23). Området planforslaget ligger i, er i ytterkant av et etablert boligområde. Det er i dag ikke lenger behov for å drive barnehagen. Det vurderes at å erstatte kommuneplanformålet «offentlig eller privat tjenesteyting» med formålet «frittliggende småhusbebyggelse» ikke er i konflikt med området som helhet.

9.2. FNs bærekraftsmål

Etablering av kommunale boliger kan være i tråd med FNs bærekraftsmål på følgende måter:

- Mål 3: God helse og livskvalitet - Boligene kan forbedre livskvaliteten og helsen til innbyggere ved å gi tilgang til nødvendige tjenester og et trygt miljø.
- Mål 10: Mindre ulikhet - Ved å bygge boliger for personer med ulike utfordringer, bidrar man til å redusere sosiale og økonomiske ulikheter.
- Mål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn - Etablering av kommunale boliger kan fremme inkluderende, trygge, og bærekraftige samfunn ved å sørge for at alle har tilgang til nødvendige ressurser.

Det kan også være noen negative aspekter ved etablering av kommunale boliger for i forhold til FNs bærekraftsmål:

- Sosial ekskludering: Hvis boligprosjektene ikke er godt integrert i lokalsamfunnet, kan det føre til stigmatisering og sosial ekskludering av beboerne.
- Mangel på ressurser: Uten tilstrekkelig støtte og ressurser kan boligene bli dårlige og utilstrekkelige, noe som kan påvirke beboernes livskvalitet negativt.

9.3. Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en risikoidentifisering som del av ROS-analysen (vedlegg 4). Det ble ikke identifisert noen nye forhold som ikke allerede er sikret gjennom enten reguleringsbestemmelsene eller som er en del av normal prosedyre i utbyggingsprosjekter. Dette gjelder håndtering av overvann og oppgradering av brannvannuttak, som det allerede foreligger reguleringsbestemmelse for i planforslaget. I tillegg tas det utgangspunkt i at eksisterende bygg kartlegges for radon samt at identifiserte høyspentkabler i jorden tas hensyn til i videre prosjektering og utbygging som del av normal prosedyre i utbyggingsprosjekter.

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forholdene som er avdekket i analysen er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres.

9.3.1. Grunnforhold

Som del av prosjektutarbeidelsen er det gjennomført grunnundersøkelser i området, se vedlagt geoteknisk notat (vedlegg 10).

Basert på en helhetlig vurdering som inkluderer utførte grunnundersøkelser, topografiske karakteristikk og kvartærgeologiske data konkluderes det med at det ikke er fare for kvikkleireskred.

I hovedsak kan det konkluderes med at tomten er byggbar, da grunnen hovedsakelig består av bart fjell, med enkelte områder der det er morenemasser over fjellet. Dette innebærer at nye bygg kan fundamenteres direkte på fjell. Alternativt kan masseutskifting gjennomføres der det er nødvendig, eller peler til fjell kan vurderes der dybden til fjell er betydelig.

Disse forholdene kan vurderes nærmere i prosjekteringsfasen.

Berggrunnen på tomten er glimmergneis, som generelt er en hard og bestandig bergart, egnet for utbygging. Kvarts- og feltspatinnhold gir høy trykkfasthet, mens glimmerlag kan skape svakhetssoner og påvirke stabiliteten. Den er relativt motstandsdyktig mot forvitring, men oppsprekking og frost kan redusere bestandigheten lokalt. Ved sprengning kan lagdelt struktur føre til uforutsigbare brudd, og orienteringen bør vurderes nøye.

De geotekniske undersøkelsene vil legges inn i NADAG.

9.3.2. Forurensing og støy

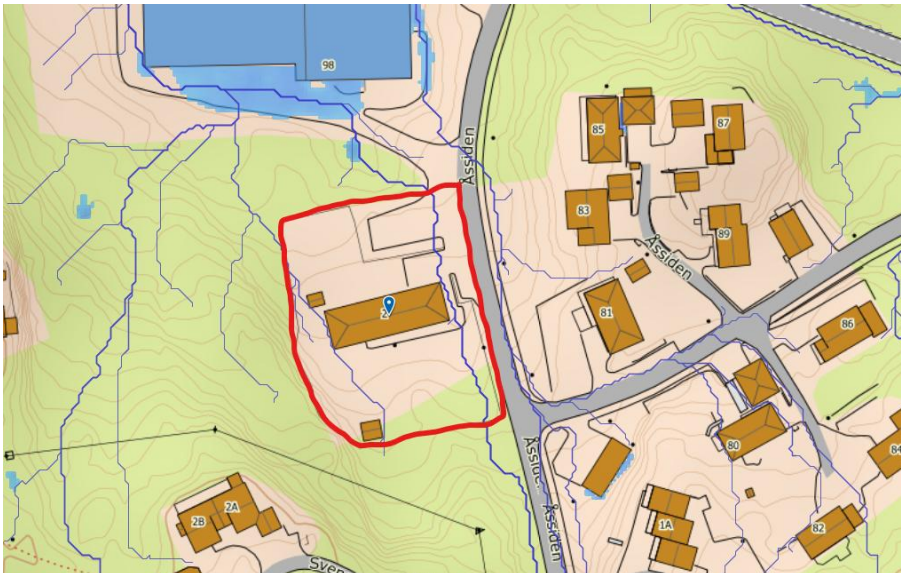
Planforslaget vil i utgangspunktet ikke endre forurensningssituasjonen, verken når det gjelder støy, luft eller grunnforurensning.

Støy fra beboere kan være høyere gjennom hele døgnet, men barnehagen som har vært der kunne også skape støy.

Det er ikke nødvendig med miljøoppfølgingstiltak som masseutskiftning, uttak eller tilførsel av masser, eller andre tiltak knyttet til støy, luft- og grunnforurensing.

9.3.3. Flomfare og overvannshåndtering

Overvannsløsningene i prosjektet er basert på Indre Østfold kommunes overvannsveileder samt andre relevante veiledere og beregninger av overvannsmengder. Planbestemmelsene har sikret at overvann skal håndteres innenfor disse kravene.



Figur 19: Avrenning på og rundt tiltaksområdet, inkludert områder utsatt for overvannsoppsamling. Tiltaksområdet er markert i rødt.

Området er i liten grad påvirket av elver eller større infrastruktur som kan tilføre ekstra vannmengder. Dette gir gode forutsetninger for å utforme lokale overvannsløsninger, siden planområdet kan behandles som en selvstendig enhet uten betydelig tilsig fra omgivelsene. Fraværet av større vannveier i nærheten reduserer også risikoen for flom som følge av økt vannføring fra elver eller bekker.

Tiltakene vil forbedre kontrollen over avrenning til det kommunale avløpsnett og redusere risikoen for oversvømmelser under perioder med høy vannføring, noe som bidrar til et mer robust og fremtidssikret overvannssystem.

9.4. Stedets karakter - landskap, byform, estetikk og identitet

Planforslaget legger opp til en relativt begrenset utbygging ut ifra mulighetene som er for utbygging innenfor planområdet. Dette medfører at området i mindre grad vil fremstå som endret etter at utbyggingen er ferdigstilt. Planforslaget bevarer også hovedbebyggelsen som eksisterer på eiendommen, slik at området vil fremstå svært uendret visuelt sett. Takformen blir saltak, slik som mye av bebyggelsen i området.

9.5. Rekreasjon og friluftsliv

Planforslaget innebærer ingen endring av dagens forutsetninger for rekreasjon og friluftsliv i nærområdene. Forslaget innebærer ikke etablering av nye turdrag og grøntarealer.

9.6. Barn og unges interesser og oppvekstvilkår

Planforslaget legger til rette for utbygging av frittliggende småhusbebyggelse som i utgangspunktet harmonerer med omkringliggende boligområde.

Imidlertid er det planlagt at boligene skal benyttes som kommunale boliger for personer som av ulike grunner ikke har mulighet, eller evne til å skaffe seg egen bolig. Personene som skal bo i boligene har erfaringsvis ulike typer utfordringer i livet, som for eksempel rusutfordringer, psykiatriske utfordringer eller andre utfordringer.

Det kan antas at beboerne av de kommunale boligene kan oppleves som annerledes og i noen tilfeller også skumle for barn, da de ser eller ter seg annerledes, en øvrige i nabolaget.

Det er imidlertid et ønske fra flere offentlige myndigheter at slik boliger plasseres i allerede etablerte boligområder og dersom det oppstår uønskede hendelser skal dette håndteres av politi eller helsepersonell. Kommunen opplyser også at det kan være mulighet for å flytte beboere til andre kommunale boliger dersom det av ulike grunner skulle oppstå uønskede hendelser eller konflikt.

9.7. Bokvalitet for eksisterende omgivelser

Planforslaget legger til rette for utbygging av frittliggende småhusbebyggelse som i utgangspunktet harmonerer med omkringliggende boligområde. Rent fysisk og visuelt vil ikke planforslaget skape noen utfordringer knyttet til sol-skygge, byggehøyder, innsyn eller nær- eller fjernvirkninger da bebyggelsen er i relativt liten skala.

Imidlertid er det planlagt at boligene skal benyttes som kommunale boliger for personer som av ulike grunner ikke har mulighet, eller evne til å skaffe seg egen bolig. Personene som skal

bo i boligene har erfaringsvis ulike typer utfordringer i livet som f.eks. rusutfordringer eller psykiatriske utfordringer.

Det kan antas at beboerne av de kommunale boligene kan oppleves som annerledes eller som et fremmet element i et ellers homogent nabolag.

Det er imidlertid et ønske fra flere offentlige myndigheter at slik boliger plasseres i allerede etablerte boligområder og dersom det oppstår uønskede hendelser skal dette håndteres av politi eller helsepersonell. Kommunen opplyser også at dersom det også kan være mulighet for å flytte beboere til andre kommunale boliger dersom beboerne av ulike grunner skulle oppstå uønskede hendelser eller konflikt.

9.8. Bokvalitet og fasadeutforming for ny bebyggelse

Kommentert [A1]: Brit

Boenhetene vil bli tilgjengelig utformet. Planløsningen vil bli enkel og oversiktlig. Endelig utforming vil skje i forbindelse med søknad om tillatelse.

Parkeringsareal, renovasjonsløsning og gangatkomst skal også utformes slik at de tilfredsstiller kravene til tilgjengelighet.

Uteoppholdsarealene vil være delvis skjermet for innsyn fra Åssiden. I sør og vest er det skog som skjermer og gir området utvidede grøntområder. Grepet med å beholde den sørlige delen som en naturtomt mener vi også vil bidra til å høyne kvaliteten på uteoppholdsarealene. Bevaring av større trær på området og etablering av trerekker mot Åssiden, mener vi er et valg som gir området gode kvaliteter. Det bidrar til å bevare grønnstrukturen og gi mulighet for rekreasjon.

Utsikt og siktlinjer er forhold som i liten grad er berørt i dette planforslaget.

Kommunale boliger er tenkt som et bidrag til folkehelsen ved at flest mulig skal kunne ha sitt eget hjem og ikke være innordnet i en institusjon.

Området har tilfredsstillende sol-/skyggeforhold. Ved detaljprosjektering vil plassering av byggene og vinduene ha betydning.

9.9. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er heller ingen spesielle kulturmiljøer som berøres.

Det er ikke SEFRAC-registrerte bygninger innenfor området.

Det er dermed ingen konsekvenser av eventuelle tap/endring av eksisterende verdier

9.10. Karbonutslipp

Området berører ikke middels karbonrike eller svært karbonrike arealer. Det vurderes at tiltaket ikke medfører større karbonutslipp.

9.11. Forholdet til kravene i kapittel II i naturmangfoldloven

§ 8 kunnskapsgrunnlaget

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet i planområdet anses tilfredsstillende. Planområdet ble kartlagt av miljørådgiver i september 2024, i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Videre er kartene Naturbase og Artskart, sjekket med hensyn til naturtyper, rødlistede og fremmede arter.

§ 9 føre-var prinsippet

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilfredsstillende til å vurdere mulige virkninger. Føre-var-prinsippet tillegges mindre vekt.

§ 10 økosystemtilnærming og samlet belastning

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Det er ikke registrert truede naturtyper innenfor tiltaksområdet, men det er registrert rødlista fugl som benytter planområdet som en del av sine habitat. Det vurderes allikevel at den samlede belastningen for disse rødlisteartene ikke vil øke vesentlig som konsekvens av tiltaket, og tiltaket vil ikke redusere muligheten til å nå forvaltningsmålene i naturmangfoldloven §§ 4 og 5. Tiltaket er allikevel en del av bit-for-bit nedbygging av natur og livskraftige arter vil kunne påvirkes noe av dette, dog i liten

grad.

§ 11 kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Det er i kap. 6 beskrevet skadeforebyggende tiltak som vil redusere miljøbelastningen av tiltaket. De avbøtende tiltakene skal i samsvar med det etablerte prinsippet "forurensner betaler" og § 11 i naturmangfoldloven bekostes av tiltakshaver.

§ 12 miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Dersom byggherre, prosjekterende eller entreprenør blir kjent med andre eller nye metoder underveis i planleggingen som bør benyttes for å redusere miljøbelastningen, skal dette tas opp og drøftes fortløpende. Det legges inn skadeforebyggende tiltak for så vidt gjelder belysning. Videre er det lagt inn metode for bekjempelse og håndtering av fremmede arter som sikrer miljøforsvarlige teknikker for håndtering av disse artene.

9.12. Trafikkforhold og mobilitet

Planområdet er 4451m² og ligger med direkte atkomst fra eksisterende kommunal vei, Åssiden. Det er snakk om å etablere fem boenheter. Det er derfor ikke aktuelt å lage nye veiløsninger.

Vurder konsekvensene for

- ÅDT Åssiden i dag: Finnes ikke ÅDT-data i NVDB. Vurdering og skjønn basert på erfaring og befolkningsstatistikk fra SSBs karttjeneste tilsier omtrent ÅDT 800. Tidligere bruk av eiendommen antas å ha medført ÅDT 30. Bruk av området til fem nye boliger antas å gi en ÅDT på 10.
- Dette tilsier at det ikke foreligger endret trafikkmengde som har innvirkning på kapasiteten på veianleggene.
- Det er ikke planlagt endringer av hovedveiene. Nødvendig parkerings- og snuareal vil begrenses til kun det som er nødvendig for å sikre mest mulig areal til uteoppholdsareal og bebyggelse.
- Avstanden til sentrum i Trøgstad er omkring 1,2 km. Det er en strekning som er overkommelig til fots eller med sykkel. Det er mer enn «timinutters-byen», men likevel ikke for langt. Terrengene er kupert.

- Det er bussholdeplass 150 meter fra planområdet. Bussforbindelse til Lillestrøm, Trøgstad og Askim i ukedagene. Ingen avganger i helgene.
- Planforslaget vil ikke tilrettelegge for ytterlig kollektivtilbud.
- Det legges opp til minimum to sykkelparkeringer per boenhet. Det foreslås en biloppstillingsplass per boenhet. Dette kan påvirke valg av transportmiddel og bidra til å tilrettelegge for å minimere utslipp fra persontransport.
- Det er ingen planer om å etablere nye snarveier eller gang- og sykkelveier eller koble sammen nye og gamle gang- og sykkelveier og stier.
- Renovasjonen plasseres inne på planområdet for å øke trafiksikkerheten. Det er snumulighet inne på området.

9.13. Universell utforming

Det er kun snakk om fem nye boenheter. Størrelsen på boenhetene egner seg ikke for barnefamilier. Det er vurdert at barnehage- og skolekapasiteten i området er tilstrekkelig.

Planforslaget har liten eller ingen innvirkning på andre servicetilbud i området. Det utløser ikke nye behov og reduserer heller ikke de som er der.

Bebyggelsen på området har tidligere vært barnehage, men den har ikke vært i bruk til det formålet på mange år.

Det er ikke krav om universell utforming av arealene eller byggene innenfor planområdet, Enhetene vil tilfredsstille kravene til tilgjengelighet så sant det er mulig, også om det bygges mikrohus som tilfredsstiller kravene i byggt teknisk forskrift § 1-2. Forholdet er i utgangspunktet regulert av plan- og bygningsloven § 29-3 og byggt teknisk forskrift § 12-2.

Atkomst og parkering vil utformes i tråd med kravene som gjelder for tilgjengelighet. Dette tilsvarer delvis universell utforming. Områdene rundt er ikke universelt utformet.

9.14. Sosial infrastruktur (Skole, barnehage, bo-/pleietilbud)

Planforslaget innebærer å etablere fem nye boenheter. Det forventes ikke at det skal bo barn i barnehage- eller skolealder. Planforslaget får derfor ingen innvirkning på skole- eller barnehagetilbudet.

Planforslaget har liten eller ingen innvirkning på andre servicetilbud i området. Det utløser ikke nye behov og reduserer heller ikke de som er der.

9.15. Landbruk og andre næringsinteresser

Det er ingen omdisponeringer fra landbruk eller næringsformål.

9.16. Teknisk infrastruktur

Brannvannskapasiteten er i dag ikke tilfredsstillende. Sammenliknet med veiledningen til byggt teknisk forskrift, og i samråd med kommunens vann- og avløpsenhet, må at det etableres en ny kum før bebyggelsen tas i bruk. De nye vannkummene vil sikre trygg og effektiv tilgang til både brannvann og forbruksvann, samtidig som vannkvaliteten i det kommunale ledningsnettets ivaretas.

Kapasitet på det elektriske nettet anes tilfredsstillende for fem nye boenheter. Det står en nettstasjon innenfor planområdet som fortsatt planlegges benyttet.

9.17. Virkninger av planforslaget for spesielt berørte eiendommer

Planforslaget berører i liten grad andre boligeiendommer nå det gjelder sol/skygge, utsikt/utsyn, trafikk og uteoppholdsarealer.

Det er ikke behov for å erverve arealer for å gjennomføre planen, men planforslaget går noe ut over barnehagens eksisterende eiendomsgrense, men berører kun kommunal grunn.

9.18. Juridisk og økonomiske konsekvenser

Planforslaget er ikke avhengig av bruksrettigheter, avtaler eller aksept fra andre grunneiere. Det utløser heller ikke offentlig innløsningsplikt eller krav om ekspropriasjon. Planforslaget medfører økonomiske konsekvenser for kommunen, da kommunen er forslagsstiller og skal gjennomføre og eie området også i fremtiden.

9.19. Interesse motsetninger

Mange beboere i området ønsker ikke boliger i kommunal regi på eiendommen, og har gitt innspill i flere forumer at de ikke ønsker boligene etablert. Det er forsøkt å skjerme for inn- og utsyn ved å foreslå at det plantes vegetasjon langs veien. De nye boligene trekkes så langt som mulig inn på eiendommen. Sammendrag av innkomne merknader og merknadene i sin helhet følger som vedlegg, vedlegg 5 og 6.

10. Vedlegg

1. Plankart, PDF og SOSI
2. Plankart, SOSI-kontrollrapport
3. Reguleringsbestemmelser
4. ROS-analyse
5. Sammendrag av innkomne merknader med forslagstillers kommentar
6. Innkomne merknader samlet
7. Illustrasjonsplan
8. Sol_skygge-diagrammer
9. Trafikkanalyse
10. Geoteknisk notat
11. VAO-notat
12. VA-rammeplan
13. Naturmangfoldnotat