



INDRE ØSTFOLD  
KOMMUNE  
- på kornet

# Generelle innspill og innspill om sentrumsområder

Høringsinnspill ved høring og offentlig ettersyn  
av kommuneplanens arealdel 2023-2034

Høring 31. mars 2023 - 25. mai 2023

Innspill til kommunen.

## 1,3 parkeringsplasser pr leilighet ?

Kommunen ønsker innspill på parkeringsbehov i nye leiligheter.

Signaler om redusert krav til parkering (0,4 plasser) i nye utbygninger av leiligheter. Forslaget er påvirket fra mange retninger, ikke minst politiske og økonomisk kortsiktige målsetninger. Oslo filosofi fungerer dårlig i Indre Østfold, her skal du lete lenge for å finne en buss eller ett tog som går når du trenger det. Kostnader for utbygging av garasje plasser har alltid vært dyrt, men sett i forhold til kostnadsutviklingen er ikke garasjebygging mere kostnadskrevende i dag.

**Min begrunnelse:** 1,3 parkerings plasser pr leilighet er forankret i ett langsiktig perspektiv. Leiligheter har ett langt livsløp. her vil det bo unge, single, familier, eldre for å nevne noen. I de fleste fasene i livet trengs det bil for å dekke individuelt travsport behov. Drømmen om at sykkel eller til fots skal dekke mye av transport behovet fungerer ganske bra i Danmark, men ikke i det meste av ett tynt befolket Norge. Undersøkelser viser at bilen dekker ca 80% av transport behovet vårt. Det betyr at de aller fleste trenger minst en bil. Parkeringsmuligheter i gaten blir det lite av i sentrum. Det betyr at beboerne trenger paringsplass til minst en bil, sykler, barnevogner, ski box etc. Regler må forankres i den lokale virkeligheten, ikke i Oslo drømmer.

Hilsen

Terje Sørby

## Innspill – Arealplanen – Indre Østfold Kommune

Det er med stor overraskelse vi innser at en gruppe av vår befolkning er helt uteglemt i den foreløpige arealplanen som nå ligger ute. Hvor tenker dere at alle de unge voksne med nedsatt funksjonsevne skal bo i fremtiden? Vi ser ikke at det er nevnt noen områder eller planer for utbygging av omsorgsboliger i det hele tatt, og vi tenker spesielt på **omsorgsboliger for unge funksjonshemmede**.

Vi (foreldregruppe til 8 unge voksne) som nå har jobbet seks år for å få til omsorgsbolig for våre barn, nå unge voksne i alderen 22-24 møter EN stor utfordring, nemlig et egnet sted å bygge. Det er mangel på tomter/områder som er egnet til dette formålet i vår kommune. Våre barn/unge voksne ønsker alle helst å bo i Askim. Vi er nå kommet litt ned på plan B og sjekker ut en tomt i Spydeberg for å forsøke å få en progresjon i prosjektet da alt har stagnert til nå.

Vi representerer 8 Askim ungdommer. Vi vil tro det er mange flere både i Askim og i kommunen vår forøvrig, som også står i kø for tilsvarende bolig, og det er derfor urovekkende at det ikke står noe om aktuelle områder kommunen ser for seg at disse kan etablere seg.

Vi snakker ikke om et kortvarig eller midlertidig behov, dette er ungdommer med nedsatt funksjonsevne som vil trenge trygge rammer og forutsigbarhet de neste 50+ åra. Disse blir ikke «bedre» og de kan ikke vente på at de som nå er så heldige at de bor i en omsorgsbolig skal velge å flytte eller dø. Det må bygges ut i takt med behovet.

I husbanken sin veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg står det følgende:

«Prinsippene for likestilling og inkludering i FN-konvensjonen for mennesker med nedsatt funksjonsevne ligger til grunn for prinsippene om normalisering og integrering. Konvensjonen trekker fram blant annet respekt for menneskers boende verdighet, individuell selvstendighet med rett til å treffe egne valg og uavhengighet, ikke diskriminering, fullgod og effektiv deltakelse i samfunnet og respekt for forskjeller. Konvensjonen understreker betydningen av å akseptere mennesker med nedsatt funksjonsevne som en del av det menneskelige mangfold og den menneskelige natur. Prinsippene for normalisering og integrering er begrunnet i ønsket om å etablere boligtilbud som, så langt som mulig, legger til rette et så meningsfullt liv som mulig. Blant annet ut i fra den enkeltes ferdigheter, ønsker og muligheter for å delta i samfunnet. Prinsippene for normalisering og integrering skal ligge til grunn ved lokalisering og utforming av bygg».

Som nevnt over har vi jobbet i seks år med vårt prosjekt (og er ikke i mål) og vi tenker derfor det er viktig at kommunen tilrettelegger og setter av områder fremover.

Vi startet med Askim kommune i 2017 og fikk god progresjon en periode og så ble det litt stopp da de ville vente til Askim ble en stor kommune, mens det i Spydeberg og Trøgstad i stedet ble satt i gang prosjekter. Fra 2020 har det gått veldig tregt, og vi har stått på stedet hvil lenge. Alt har tatt tid. Vi ventet lenge på avklaringen av Løken enga og nå har det tatt 10 måneder for en avdeling å gi dokumentasjon til en annen avdeling i kommunen i forhold til tomten i Nordmyrstubben (vår plan B) og det er ikke holdbart. Det er noe bevegelse nå i forhold til samarbeidet mellom kommunen og Husbanken og det er positivt.

Det er satt av penger i budsjettet til IØ kommune til prosjektet vårt, og vi er nå blitt informert om at summen også er økt (Foreldre initiert omsorgsbolig), og det er vel og bra, men hjelper lite når vi ikke til nå har klart å finne noe egnet sted å bygge (som Husbanken også vil godkjenne). Det er viktig at tomten blir godkjent av Husbanken og at bygget blir slik at det kvalifiserer for investeringstilskudd, da det er eneste mulighet våre håpefulle kan ha råd til å kjøpe seg leilighet. Vårt mål er at våre

barn/unge voksne skal kunne eie disse leilighetene selv. På denne måten vil de være likeverdige andre funksjonsfriske, de vil ha forutsigbarhet og vil kunne gjøre leiligheten til sin egen (male veggene slik de vil etc.) De vil da vite at det er der de skal bo og være trygge på det (og ikke være redd for å måtte flytte ut fordi noen andre trenger leiligheten mer enn de en gang..)

Våre barn, er nå unge voksne i alder, men ikke mentalt. Vi har fortsatt barn hjemme og det er på tide for dem å komme seg inn i egnet bolig å starte sine selvstendige liv med kyndig veiledning og omsorg. Det er også på tide for oss å kunne lene oss tilbake og ta tilbake voksenlivet og kunne komme på besøk til våre barn og ikke lenger trengte å ha de med oss til enhver tid. I dag kan ikke vi la disse være alene hjemme i helgene etc. De har behov for tilsyn og trygge rammer.

En av oss var til stede på den offisielle åpningen av Griniveien 29 i Spydeberg, og det var utrolig flott og rørende å høre hvor fornøyd kommunen var med dette prosjektet og at de synes det burde brukes til et godt eksempel for videre utbygging i kommunen. Det var også veldig frustrerende å høre, for en som da hadde jobbet i fem år (nå seks år) for faktisk å få til tilsvarende i Askim. Derfor er vi tilbake til det dette dreier seg om – AREALPLANEN – og videre planer for område/tomt(er) til Omsorgsboliger for unge med funksjonsnedsettelse. Ønsker virkelig at dere får det inn i planen.

Våre unge er alle i jobb for VIA3 og det hadde vært fint med tomt som gjør at de kan komme seg til arbeid selv. Ingen av dem vil mest sannsynlig kunne komme til å kjøre bil, og de vil være avhengig av å kunne gå/sykle til jobb, butikk og andre fasiliteter de har behov for.

Vi har blitt tipset om at det kanskje kunne være mulig å få innarbeidet område til høyre i starten av Vangsveien (mellom Neverstien og Vangsveien, utenom trafoen) som mulig område? (Ref. artikkelen i Smaalenene som Trygve Westgård frontet). Det tenker vi at kunne vært en **suveren beliggenhet. Er dette noe som enkelt kan tilføyes dagens utkast til arealplan?** Ellers er vi positive til alle andre områder i Askim som tilfredsstillere kravene til Husbanken.

Til informasjon, ble det lagt ut noen tomter i Neverstien for et par år siden og da var vi (foreldregruppa) litt på for å kunne kjøpe noen av disse, men dessverre var ikke de som jobbet med dette i kommunen like klare for å henge seg på og bli med på dette (de manglet prosjektleder og det ville være usikkert i forhold til omregulering var svaret vi fikk). Og pengene i budsjettet kunne plutselig ikke kunne brukes til tomt (usikkert av hvilken årsak)). Vi ble møtt med mange bortforklaringer... men, uansett tomt, vil den jo måtte omreguleres når det ikke i dag finnes noen tomt som er regulert for formålet vårt (er i alle fall det vi er blitt fortalt).

Vi tenker på våre barn/unge + de andre som alt står i kø + fremtidens unge med behov for tilrettelagt bolig, og det må komme med områder for disse i denne arealplanen som skal gjelde for vårt prosjekt og andre prosjekt kommunen bør ha de neste årene.

Vi har nå hatt møter med flere av de politiske partiene i forhold til vårt prosjekt og det virker som alle støtter oss i at vi jobber for noe som er viktig og riktig og må realiseres. Våre barn/unge voksne trenger en verdig bosituasjon og trenger all hjelp for å få dette realisert.

På vegne av foreldregruppa til 8 unge voksne som er veldig klare for å komme seg inn i egen bolig å starte «sitt» eget verdige liv.

Mona Hysted

29.04.2023

## Høringsinnspill til forslag til ny arealdel, kommuneplan for Indre Østfold

Viser til innspill til planarbeidet fra Sørbyen utvikling AS og Stasjonsgata utvikling AS, datert 31.01.2023, der det foreslås endringer i kommuneplanens arealdel sammenlignet med gjeldende arealdel for Spydeberg.

På vegne av forslagsstiller Sørbyen utvikling AS og Stasjonsgata utvikling AS har vi følgende merknader til forslaget til kommuneplanens arealdel som er sendt på høring:

### Tunveien, (ref. innspill nr. 162)

I innspillet ble det foreslått at arealet i Tunveien, inkludert Tunveien 6, blir avsatt til sentrumsformål i ny arealplan. Innspillet ble tatt til følge med kommunedirektørens anbefaling om at Tunveien 6 (gbnr 429/11) ikke innlemmes i sentrumsformålet.

I dokumentet «Arealer inn – arealer ut» er imidlertid hele området som ble spilt inn (2,4 daa) inkludert under kategorien «Gjenbruk: Boligformål eller bolig i kombinasjon med andre formål», listet som omforming fra bolig til sentrumsformål (se utsnitt av dokumentet).



Kartutsnitt 1a og b: Utsnitt av forslag til arealplankart vs utsnitt fra arealinnspill

Gbnr 429/85 som ligger nærmest FV122 kan vanskelig utnyttes uten at den slås sammen med 429/11, både på grunn av tomtens form og nærheten til fylkesvei (byggegrenser). Vi vil derfor insistere på at hele arealet som ble spilt inn som sentrumsformål inkluderes fremfor og splittes opp.

### Langlis vei (ref. KU, innspill nr. 161)

I innspillet ble det foreslått at arealer i Stasjonsgata og Langlis vei ble avsatt til sentrumsformål. Innspillet ble tatt til følge, men med kommunedirektørens anbefaling om at Langlis vei 5 (gbnr 411/28) ikke inkluderes.

I dokumentet «Arealer inn – arealer ut» er hele området som ble spilt inn (7,8 daa) inkludert under kategorien «Gjenbruk: Boligformål eller bolig i kombinasjon med andre formål». Det listes opp at Langlis vei omformes fra bolig til sentrumsformål (se utsnitt av dokumentet under). Men i kartløsningen som viser forslag til arealplankart er imidlertid ikke hele arealet som innspillet omfattet, tatt med i sentrumsformålet; Langlis vei 5 (gbnr 411/28) er utelatt.

For å få til en god omforming av arealene som eies av Stasjonsbyen utvikling AS vil det være viktig at arealet på gbnr 411/28 også inkluderes i sentrumsformålet. Vi ber derfor om at arealet som ble foreslått til sentrumsformål inkluderes i sin opprinnelige utstrekning jf. innspillet datert 31.01.23.

Merk at det vil være ønskelig at også parken (gbnr 411/21) tas med i sentrumsformålet slik at den kan inngå som en kvalitet i sentrumsområdet, fremfor å legges til stasjonsområdet.



Kartutsnitt 2a og b: Utsnitt av forslag til arealplankart vs utsnitt fra arealinnspill

Gjenbruk: Boligformål eller bolig i kombinasjon med andre formål og som er gjenbruk/fortetting: 236,7 daa, hvorav 0 daa ligger på dyrka/dyrkbar mark					
Fra	Til	Sted	Str.	Dyrket mark	Dyrkbar mark
Næring	Bolig	049 Strandahjørnet (Havnås)	1	0	0
LNF (inne i tettstedet)	Bolig	123 Skjønberg (Skjønhaug)	15,7	0	0
Næring	Kombinert bebyggelse og anlegg	099 Frosterud (Askim)	42,9	0	0
Vei, LNF, bolig	Sentrumsformål	182 Løkket (Askim)	24,9	0	0
Bolig	Sentrumsformål	161 Langlis vei (Spydeberg)	7,8	0	0
Bolig	Sentrumsformål	162 Tunveien (Spydeberg)	2,4	0	0
Andre typer bebyggelse	Kombinert bebyggelse og anlegg	130 og 040 Momarken travbane	142	0	0
SUM			236,7	0	0

Dokumentutsnitt 1, Utsnitt av dokumentet «Arealer inn – arealer ut»

### Hensynssone for kulturmiljø

Det er lagt til en hensynssone for kulturmiljø (H570\_2-2) i kartet med en retningslinje som etter vårt skjønn kan være i konflikt til bestemmelser for sentrumsformål i Stasjonsveien/Langlis vei (se kartutsnitt 3).

Forslag til retningslinje for hensynssonen lyder:

*«Hensynssonen skal ivareta strøkskarakteren i Langlis vei og de arkitektoniske og bygningsmessige kvaliteter som underbygger denne. Sentrale element er bygningers orientering og plassering mot gateløp samt bygningsvolum og - proporsjoner.»*

*Søknad om riving, oppføring og endring av bygninger, samt oppretting av ny eiendom i hensynssonen skal oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse, særlig med tanke på konsekvenser for Stasjonsgatas og/eller Langlis veis karakter.»*

Forslag til bestemmelser for arealformålet SF1-4 (Langlis vei 1-4 og Stasjonsgata 42-44) og SF1-1 (Stasjonsgata 40) gir imidlertid et betydelig fortettingsmandat for disse eiendommene. Bestemmelsen til arealformålet skal sikre at området bebygges med:



a) Blokkbebyggelse i småbyskala 3-5 etasjer, med gjennomsnittlig byggehøyde på 4 etasjer, men kan bygges i variasjon mellom 3-5 etasjer. Min 100%-BRA, Maks 200%-BRA  
eller

b) 3-8 mannsboliger utformet som en byvilla, med minimum utnyttelsesgrad 40%-BYA, maks 50%-BYA: Med andre ord et betydelig fortettingsmandat for Langlis vei 1-4.

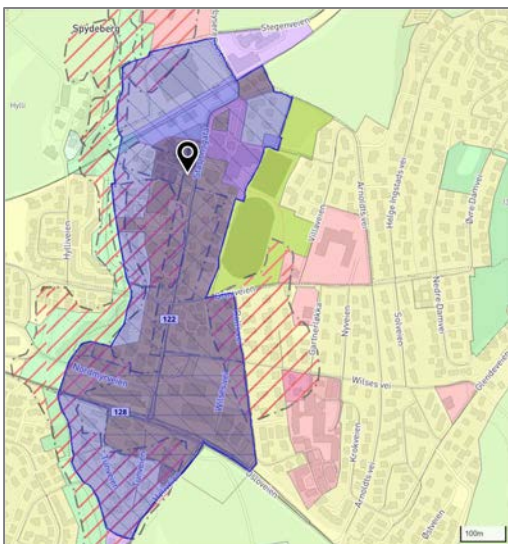
Ønsket om fortetting på arealet understøttes av gjennomføringszone H\_820\_1 med tilhørende retningslinjer (se kartutsnitt 4).

Vi ser en mulig konflikt mellom a) bestemmelser som krever omforming og fortetting, og b) en retningslinje som indikerer konservering av dagens strøkskarakter og proporsjoner, der regional kulturminnemyndighet gis en de facto påvirkningsmakt ut fra deres skjønnsmessige vurdering av hva som er passende bygningsvolumer, proporsjoner og arkitektonisk karakter, basert på dagens bebyggelse.

Vi mener det med fordel kan tydeliggjøres i retningslinjer eller bestemmelser hvordan retningslinjen for hensynssone for kulturmiljø H570\_2-2 skal komme til anvendelse opp mot bestemmelser om tillatt bebyggelse innenfor arealformålet.



Kartutsnitt 3, Hensynssone H570\_2-2 Kulturmiljø (Langlis vei)



Kartutsnitt 4, Gjennomføringszone H820\_1 Omforming (Spydeberg sentrum)

Med vennlig hilsen  
Stian Holmen  
SH Prosjekt AS

---

**Emne:** Innspill til Indre Østfolds kommuneplans arealdel 2023-2034.

**Til:** IOK Post <post@io.kommune.no>

**Sendt:** 21.05.2023 14:49:06

**Fra:** Margunn Aanestad <margunnaanestad@gmail.com>

Innspill til Indre Østfolds kommuneplans arealdel 2023-2034:

Et grunnleggende premiss for arbeidet er at «arealdelen skal styre kommunen i retning av en bærekraftig arealutvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner». Det er avgjørende at kommuneplanen sikrer en langsiktig og bærekraftig arealforvaltning. Her er spesielt to aspekter viktige:

1) Tap av natur og biologisk mangfold er en akutt utfordring for livet på kloden. I 2022 ble FNs Naturavtale vedtatt som et overordnet globalt mål om at vi skal stanse og reversere tapet av naturmangfold innen 2030. Selv om denne ennå ikke er operasjonalisert i form av konkrete føringer til kommunen, bør disse perspektivene uansett inkluderes. Den aller viktigste årsaken til at arter utrykkes er arealendringer. Kommuners arealdisponering er dermed en svært viktig kilde til tap av natur og biologisk mangfold. Beskyttelse av natur og leveområder bør være et overordnet mål for arealforvaltningen.

2) I tillegg må kommunen arbeide med å redusere utslipp av klimagasser for at Norge skal nå sine klimamål. Klimagassutslippene ved arealbruksendringer kan minskes ved å spare mer skog og andre karbonrike arealer. Kommunen bør styre sine arealbruksendringer etter et budsjett for klimagassutslipp fra arealendringene.

Konsekvensutredningen som ligger til grunn for kommunedirektørens forslag til arealplan redegjør for både naturpåvirkning og klimagassutslipp av de ulike tiltakene. Her er det også redegjort for vurderingen som ligger til grunn for å anbefale eller fraråde tiltak.

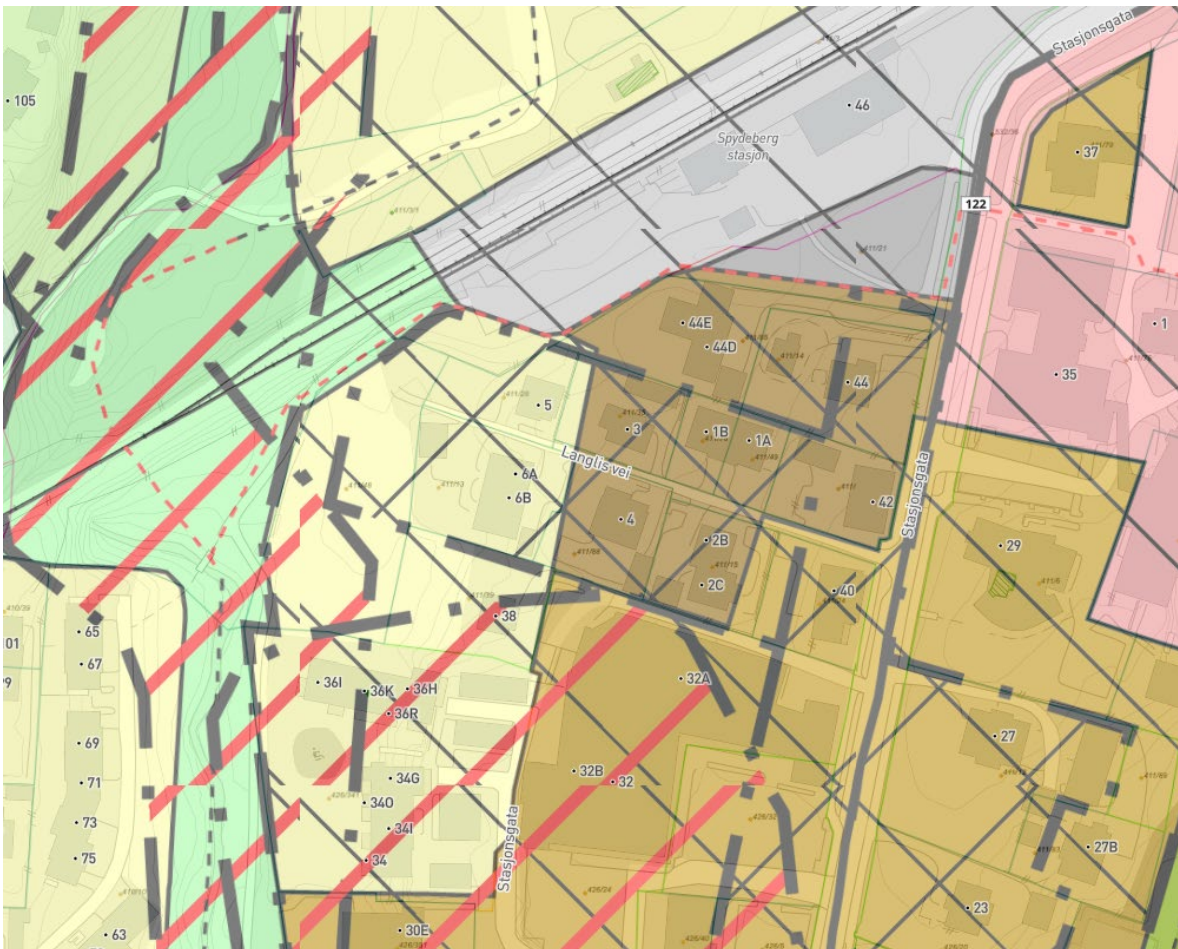
Den påfølgende saksbehandlingen har imidlertid resultert i at det er tatt inn en rekke arealinnspill som ikke ble foreslått av kommunedirektøren, og man har gått mot forslaget om å tilbakeføre flere områder til LNF-formål. Det foreslås lagt inn 566 daa boligareal og 470,7 daa næringsareal avsatt i LNF-områder. Det er betenkelig at det foreslås at flere karbonrike arealer (skog, myr og beite) reguleres til utbygging. I tillegg vil de foreslåtte innspillene øke kommunens klimagassutslipp.

I saksframlegget fremgår det hvilke representanter som stilte forslagene, men det fremgår i liten grad hva begrunnelsene var og hvorvidt hensyn til natur, leveområder og klimagassutslipp var en del av begrunnelsen. Dersom forslagene i virkeligheten er begrunnet i ønsker om å begunstige grunneiere og utbyggere er dette problematisk.

Vedtakene som gjøres omkring arealplanen for Indre Østfold kommune må følge opp nasjonale og internasjonale mål og sikre et fremtidig levemiljø for både våre etterkommere og annet liv i regionen. Den videre behandlingen av arealplanen og kommunens videre arealforvaltning bør sørge for at disse perspektivene tas hensyn til, slik at overordnede, felles og langsiktige føringene vektas høyere enn private og kortsiktige interesser.



Med vennlig hilsen  
Margunn Aanestad, Tomter



Forslag til ny kommuneplanens arealdel 2023 - 2034

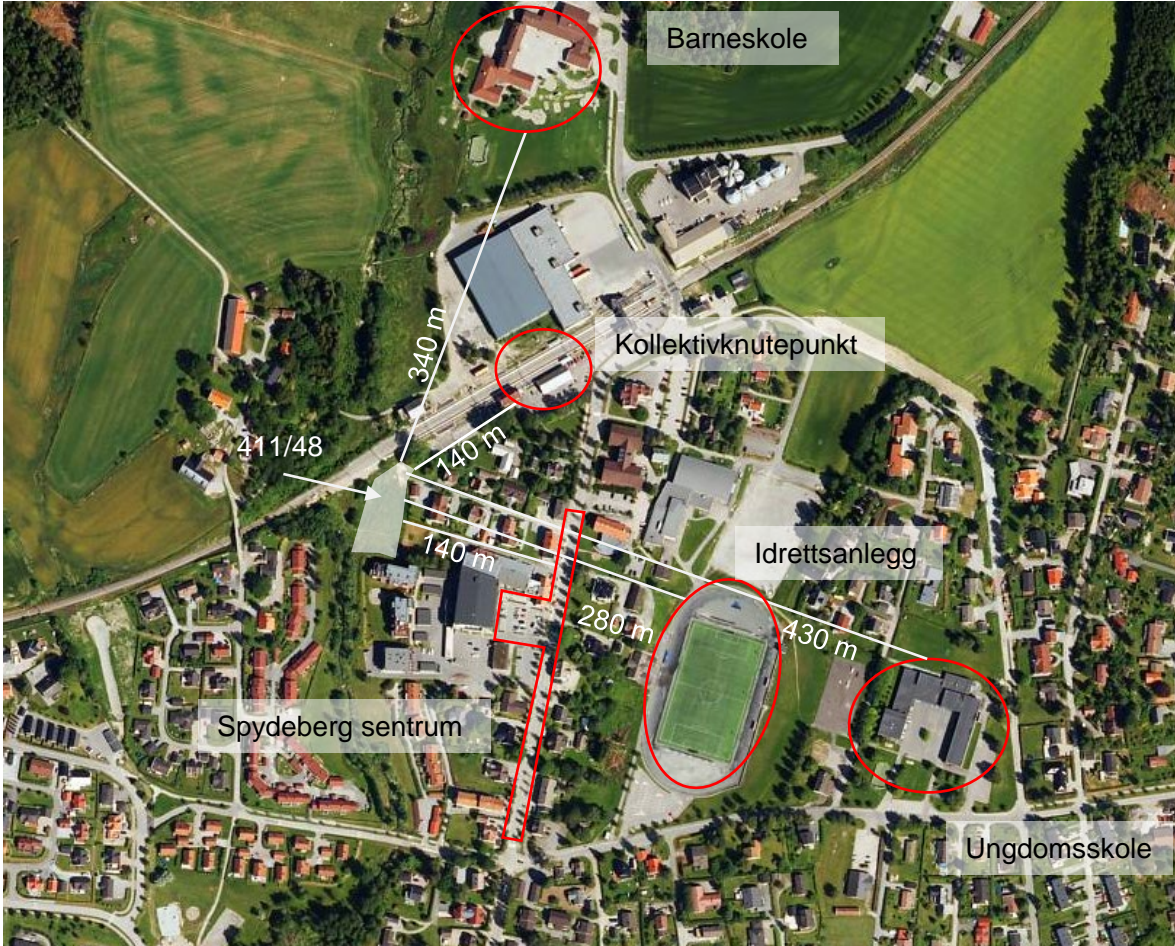
På vegne av hjemmelshavere til GBNR 411/48 gis det innspill til kommuneplanens arealdel.

***Vi ber om at eiendommen GBNR 411/48 gis fleksible og bærekraftige rammeforutsetninger for utvikling ved å innlemmes i område for fremtidig sentrumsformål i KPA2023-2034***

*Sentrumsformål vil gi utnyttelse, fleksibilitet og forutsigbarhet, og følgelig et godt utgangspunkt for utvikling av en så sentrumsnær tomt.*

*Innspillet er i tråd med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging som oppfordrer til samordning mellom utbygging og regionale transportsystemer for å oppnå effektive løsninger som reduserer behovet for personbiltransport.*





Oversiktsbilde av Spydeberg viser tomtens sentralitet og avstander

### Beliggenhet

Tomten ligger svært sentralt i Spydeberg sentrum, med umiddelbar nærhet til sentrumsfunksjoner og sosiale tjenester som skole, barnehage og idrettsanlegg.

### Dagens bruk

Eiendommen er ubebygget, og har ingen registrerte verdier knyttet til naturmangfold eller som dyrkbar jord. Eiendommen grenser til sentrumsbebyggelse i sør og øst, mot jernbane i nord, og grøntdrag i vest.

### Kollektivknutepunkt

Tomten ligger innen 150 meter fra Spydeberg togstasjon med lokale og regionale forbindelser. Med enkelte tog tar det kun 35 minutter til Oslo S. Fortetting langs jernbanesporet er bærekraftig og samfunnsøkonomisk hensiktsmessig, da det drar nytte av allerede etablert infrastruktur.

### Planstatus

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for Stasjonsgata - Nordre del, datert 02.09.2003.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, samt gjennomføringssone for omforming (H820\_1). Gjennomføringssonen har til hensikt å ivareta omformingsprosesser i sentrum, særlig med tanke på økt fortetting og utvikling av sentrumsfunksjoner.



Disposisjonsskisse av foreløpig prosjekt

### Prosjektet

Reguleringsplanen har som formål å fremme urbane leiligheter i umiddelbar nærhet til Spydeberg sentrum og regionalt knutepunkt.

Det foreslås et boligprosjekt med om lag 40 enheter og parkering under terreng. Prosjektet foreslås med en skala og høyde som tilsvarer nabobebyggelse i sør. Bebyggelsen orienteres i en øst-vest retning, for å sikre gode sol- og dagslysforhold, samt ivareta siktlinjer mellom boligområde i vest og Stasjonsgata. Bebyggelsen trappes ned mot øst, hvor terrenget er høyest, for å redusere nærvirkninger fra Stasjonsgata og Spydeberg torg.

### Kvaliteter

Boligprosjektet får umiddelbar nærhet til sentrumsfunksjoner, kollektivknutepunkt (med jevnlig avganger til Oslo, og reisetid på omtrent 35 min) og store naturområder. Utearealer opparbeides i høy standard, med universelt utformede leke- og uteoppholdsarealer.



Vennlig hilsen

LINK arkitektur AS v/ Lars Wang Bjørnsen

Storgata 22, 1607 Fredrikstad

Tomten sett fra nord



## **Denne kommentar gjelder kommuneplanens arealdel 2023-2034 og spesifikt Stasjonsgata i Spydeberg:**

Den gamle kommuneplanen til Spydeberg hadde huller når det galt å sikre Stasjonsgatas særpreg. Dette kom spesielt til uttrykk i det reguleringsarbeidet som ble gjennomført på Stasjonsgata 26 (Betania) og Stasjonsgata 28 i perioden 2019-2021

Kommunen hevdet på sin side at man ikke hadde hjemmel til å nekte ganske massive bygningskropper i første rekke ut mot Stasjonsgaten. Man var således i ferd med å godkjenne planer som var særdeles ruvende tett ut mot gateløpet ( Inntil 15-16 m høyde 9-10 m fra senter veg). Nå stoppet dette heldigvis av seg selv da utbygger fant andre formålstjenelige løsninger

Utseende i form av størrelse, farver og formgiving er alltid gjenstand for diskusjoner og uenigheter.

Byarkitektetens anbefalinger etter denne erfaringen var at vi måtte få inn bestemmelser i kommuneplanen som var lettere å forholde seg til når man starter reguleringsarbeider for de enkelte delområdene i gata – for krav om regulering må forventes ved de fleste tiltak. Hensynsone H570\_2-1 skal ta vare på bevaring av kulturmiljøet i deler av Stasjonsgaten – den er ganske generell. (Jfr pkt 3.12.1).

H820\_1 skal ivareta omformingsprosessene i sentrum (Jfr 3.17.1)

Sentrumsformål SF 1-4 gjelder vel for Stasjonsgata. Her kan man lete fram til pkt 5.3 Sentrumsformål på side 30, men denne tabellen er vanskelig å tyde for de som ikke har jobbet med den. Her henvises bl.a til Askim og Mysen – hva med Spydeberg, Skjønhaug og Tomter? Disse innbefattes vel i nedre del av tabellen, men dette ønskes bedre fremstilt.

For å bevare bjørkealleen i Stasjonsgata virker 12,5 byggegrense fra veg ganske fornuftig. Dette var også i reguleringsbestemmelsene for Betania (nr 26) den gang Spydeberg Kommune selv utviklet bestemmelsene (2016/2017).

De fleste bygningene i Stasjonsgata har i dag gesimshøyde mellom 5 og 9 m.

Eksempelvis har Skulberggården ca 9,3 mot gata og mønehøyde ca 12,8 m.

Banken har gesimshøyde 6,5 m.

Ønsket er derfor å få fram en fornuftig angivelse av avstand fra senter veg samt gesimshøyde/etasjeantall for førstelinjen mot Stasjonsgata gjerne avhengig av nabobebyggelsen som dere også er innom i pkt 5.3.

Formgiving/takformer har dere vel tak på.

Lykke til med arbeidet.

Vennlig hilsen. Kjell Martin Sørby.

Spydeberg 24,05.2023

---

**Emne:** høringsinnspill fra Mysen legesenter

**Til:** IOK Post <post@io.kommune.no>

**Sendt:** 25.05.2023 10:30:24

**Fra:** Bente F Løken <bentefloken@gmail.com>

## **Høringsinnspill, arealplan Indre Østfold kommune.**

Vi melder inn bekymring for parkering i tilknytning til Mysen legesenter. Det vises til punkt 4.9 b) i generelle bestemmelser angående parkering i arealplanen.

I forbindelse med utbygging av Sagtomta i Mysen forsvinner mange parkeringsplasser. Fra det vi har klart å lese ut av reguleringsplanen og kartet, samt i dialog med direktør for plan og teknikk Hilde Brandsrud, så er det ikke planlagt noe parkering på terreng i dette området.

Vi er bekymret for at dette vil gå ut over de sykeste pasientene som ikke klarer å gå hundre meter eller mer fra nærmeste parkering slik det ser ut til å bli i området fremover. Dette gjelder [f.eks.de](#) eldre med nedsatt gangfunksjon, funksjonshemmede og alvorlig syke pasienter. Det er planlagt mulighet for innkjøring for ambulanse frem til vår inngangsdør, det er veldig bra. Det er imidlertid ingen parkeringsplasser for forflytningshemmede i nærheten av inngangspartiet.

Nå er legesenteret sentralt plassert i Mysen. Dette er gunstig med tanke på de funksjonsfriske pasienter, og de pasientene som bor sånn at de kan komme seg til legesenteret uten bruk av bil. Vi er lokalisert rett ved jernbanestasjonen og bussholdeplass, som gir gode muligheter for å komme til oss med kollektivtransport. Imidlertid erfarer vi at de sårbare pasientgruppene ikke buker kollektivtransport. Dette gjelder også en stor andel av befolkningen som bor i bygdene, der tilgangen på kollektivtransport er begrenset.

Det bygges parkeringsgarasje under Eidsberg Sparebank og under Sagtomta S16. Den sistnevnte med 46 parkeringsplasser, hvorav 3 plasser skal være til forflytningshemmede. Det er etter det vi forstår satt av ca 8 plasser som skal benyttes av besøkende til den nye helsestasjonen i denne garasjen. Resterende plasser har vi forstått er reservert til beoerparkering. Bankens garasje er ikke planlagt for å brukes av legesenteret pasienter.

Vi er det største legesenteret i Mysen med 4 fastleger og en turnuslege. I dag er det rundt 5 000 pasienter som har sin fastlege hos oss. Kommunen har nylig utlyst ytterligere to hjemler ved vårt legesenter som skal besettes snarlig, og dette vil øke pasientantallet ved Mysen legesenter til ca 7 000. Vi blir da storkommunens største legesenter. Vi mener dette gir grunn til å revurdere bestemmelsene i arealplanen knyttet til parkeringsplasser i nærheten av legesenteret, slik at det blir tatt hensyn til behovet for flere plasser.



Vi synes det er flott og fornuftig og ikke minst nødvendig at kommunen har satt av parkeringsplasser til den nye helsestasjonen. Vi mener imidlertid at kommunen også må tilrettelegge for parkering ved en kommunens største og travleste helseinstitusjoner, spesielt med tanke på parkeringsmuligheter for de mest sårbare pasientgruppene

Vi ber om at kommunen ser på muligheter for å øke gateparkeringen i området, for eksempel tilrettelegging for parkering på plassen syd for Citadelbygget, med avgiftsbelagt korttidsparkering. Vi ønsker at legesenteret skal fortsette å ha en sentral beliggenhet i Mysen sentrum og mener dette er viktig for bybildet og innbyggerne.

Med vennlig hilsen

Bente Fredriksen Løken, daglig leder Mysen legesenter.

Indre Østfold kommune

post@io.kommune.no

25. mai 2023

## Innspill til kommuneplanens arealdel

Kommunestyret vedtok 7. mars 2023 å legge forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2034 ut på høring og offentlig ettersyn. Dette ble vedtatt i sak 023/023. Frist for innspill er 25. mai 2023.

På vegne av 3 arkitektkontor som til daglig jobber i og med Indre Østfold kommune, gis det her et omforent innspill med kommentarer til bestemmelsene. Kommentarene fra vår side vil ikke kunne bli 100% utfyllende, men vi har et sterkt ønske om å bidra til at kommuneplanens arealdel blir et så effektivt og godt verktøy som mulig for både arkitekter/planleggere, utbyggere, administrasjon og politikere.

Kommuneplanens arealdel er vesentlig i vårt arbeid som arkitekter/planleggere i kommunen, og det viktigste verktøyet vi har til å utvikle kommunen i politisk satt retning. Blir prosessene for tid- og kostnadskrevene, vil det gjøre utviklingen langt tyngre. Det vil til syvende og sist gå på bekostning av kvalitet, og kan gi innbyggerne i kommunen dårligere omgivelser og redusert bokvalitet.

Det er viktig for oss at planverket ikke blir så detaljert og komplisert at det går ut over faglig integritet og kompetanse, eller blir til hinder for kreativitet og nytenkning.

Med ønske om at våre innspill blir hørt (og vi stiller gjerne til dialog):

Med vennlig hilsen

Dag Eriksen

Kaja Svenneby

Østre linje arkitektur og landskap as

Morten Andersen

ArkAma AS

Ivar Tutturen

Verk Arkitektur

Vedlegg: Kommentarer til planbestemmelsene

## Kommentarer til planbestemmelsene:

### 3.12 Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H\_570 (pbl § 11-8 c)

a) Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene **bør** det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.

*Her mener vi det er grunnlag for å benytte «skal»*

### 3.17 Sone for omforming og fornyelse H\_820 (pbl § 11-8 tredje ledd e)

Retningslinje:

Minimum **30 % BRA** (bruksareal) av bebyggelsen innenfor H820\_1 skal være avsatt til næringsareal

*Dette kan være et farlig høyt (uoppnåelig) tall. Må knytte beregningen til å gjelde første etasje*

### 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10, nr. 1)

a) Tiltak uten krav om ansvarlig søker, jf. pbl § 20-4, med unntak av oppretting av ny grunneiendom, jf. pbl § 20-1 m).

*Medfører bestemmelsene at enhver form for fradeling utløser krav om detaljregulering?*

e) Opprettelse av én ny eiendom fra eksisterende grunneiendom i boligområder. Både den nye eiendommen og resteiendommen skal ha en minimumsstørrelse på 700 m<sup>2</sup>.

*Dette betyr at fortetting bare kan skje der eiendommer i utgangspunktet er 1,4 da eller større. Vi mener kravet er satt for høyt. Forslag: min 500 m<sup>2</sup>*

*Med det detalj- og gebyrnivå vi har i dag bør ikke plankravet slå inn for tidlig. Ved en tilstrekkelig detaljnivå i områdeplan vil krav om reguleringsplan utgå.*

## 4.4 Folkehelse

### 4.4.1 Sosiale boformer

*Dette er et område som bør være åpent for mer kreativitet og nyskapning – og mindre detaljstyrt. Skal størrelse på boenheter reguleres, så bør arealkravet være lavere enn 30m<sup>2</sup>. I hvilken grad det skal være varierte boligstørrelser, bør være opp til aktuelle brukere (hvilket for så vidt retningslinjene sier). Vi mener at hele paragraf b) kan utgå.*

Retningslinje:

Utforming og lokalisering av sosiale boformer **bør** sees i sammenheng med aktuell beboergruppe. For enkelte beboergrupper, som eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne, bør det avsettes areal for servicefunksjoner og tjenester.

*Her mener vi det er grunnlag for å benytte «skal».*

### 4.5 Estetikk og miljøkvalitet (pbl 11-9 nr. 6 og 7)

a) Alle nye byggverk, bo- og bymiljøer og ombygging av eksisterende skal være preget av en ambisjon om å skape eller beholde noe som er vakkert – i seg selv og i sammenheng med omgivelsene.

~~b) Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak der dette er relevant. Det skal redegjøres for bygget i seg selv og tilpasning til omgivelsene, herunder: bygningsplassering, gesimshøyder, mønehøyder, takform, farge- og materialbruk, tilpasning til eksisterende terreng og ev fjernvirkning.~~

- c) For større tiltak ~~som endrer skala på et sted, bryter horisontlinjer og landskapstrekk, eller som får særlig fjernvirkning eller lokalisering som landemerke~~ skal det utarbeides en estetisk analyse. Det skal redegjøres for tiltakets høyder, form og plassering i forhold til tilpasning til omgivelser og nabobebyggelse, samt farge- og materialbruk for vegg og andre bygningselementer, vindusutforming- og plassering.
- d) ~~Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys reduseres så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses.~~ Unødig lysbruk bør unngås.
- e) Farger skal være en integrert del av planleggingen for økt lesbarhet, universell utforming, variasjon og gode visuelle kvaliteter.

*a) En visjon – men lite anvendelig som bestemmelse.*

*b) Kan utgå – dette er tilstrekkelig regulert i lov og forskrift.*

*Generelt: enklere og klarere – «skal» i stedet for «bør».*

#### 4.8 Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr. 4)

*Man må være varsom så ikke rekkefølgekravene blir til hinder for en hensiktsmessig utbyggingstakt (både sett fra kommunens, og fra utbyggeres side).*

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

Generelle bestemmelser:

*Tabell 1: I hvilken grad vil 1 stk parkeringsplass være tilstrekkelig for 30 boliger med bildeling? Må tydeliggjøres*

*Tabell 2: Et minimumskrav bør ikke være høyere enn 2. Da faller også behovet for et arealskille bort. Skal det være et skille – og et høyere krav – bør skillet være et annet (f.eks. 90m2).*

*For næring bør det tas hensyn til type virksomhet. Parkering for næringsbebyggelse utenfor sentrumsformål - maks 2 plasser. En bedrift på 100m2 kan fort ha flere ansatte + evt behov for kundeparkering? Bør endres til minimumskrav.*

##### 4.9.1 Bestemmelser for bilparkering:

- e) I parkeringsanlegg skal hver plass være minimum 2,5x5 m. For individuell parkering skal det avsettes 3x6 m pr. plass. Parkering for forflytningshemmede skal være minimum 4,5x6 m. I private lukkede anlegg kan parkering for forflytningshemmede være minimum 4,5x5 m. Behovet for større parkeringsplasser reservert beredskapskjøretøy, vare- og tjenestelevering, beboere med varebil e.a. vurderes i hvert prosjekt i tråd med gjeldende forskrifter og normer.

*Bør knyttes mot retningslinjer/forskrifter/normer da disse er i spill, og det er risiko for motstrid.*

##### 4.9.2 Bestemmelser for sykkelparkering:

- a) Sykkelparkering for beboere skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelsen er kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsanlegg for bil.

*En svært anstrengt bestemmelse som langt fra garanterer den beste løsningen. Her er det faktisk bedre med «bør». Det er mange parametere som skal stemme om dette skal overholdes i alle prosjekter.*

- b) Der det er krav om 10 eller flere sykkelparkeringsplasser for beboere skal det etableres stativ til alle syklene med mulighet for å låse fast ramme og hjul, minst 50 % av plassene være innvendig eller overbygget, minst 20 % av plassene skal være store nok til å kunne parkere lastesykler og sykkelvogner.

*Et høyt krav, spesielt på lastesykler. Det kan tenkes mange scenarier der dette er både unødvendig og umulig å overholde.*

Retningslinjer for sykkelparkering:

iii. Bod-areal i henhold til krav i teknisk forskrift kan ikke erstatte sykkelparkeringsplasser.

*Punkt iii tas ut eller endres. Teknisk forskrift nevner sykkel spesielt i begrunnelsen for krav om sportsbod, og vi mener at den – gitt at innvendige mål er tilpasset – må kunne telle som 1 stk sykkelparkering, alternativt en %sats kan være fordelaktig.*

## 4.10 Byggegrenser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

### 4.10.1. Byggegrenser langs vei

b) Langs RV22 og FV128 gjelder en byggegrense på 50 meter.

*Må (også) differensieres mellom «by og land» - by/tettsted 15m*

f) Avstanden skal regnes fra midtlinje i nærmeste kjørebane, ~~gang- eller sykkelveg.~~

## 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 den til enhver tid gjeldende Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 legges til grunn for planleggingen. ~~Grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles ved søknader om tiltak. («smør på flesk»...)~~

### 4.13.2 Krav til støyfaglig utredning

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år, skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, ~~jf. krav beskrevet i bestemmelse 4.13.6 Støyfaglig utredning.~~

*Av 4.13.1 følger krav som må dokumenteres med støyfaglig utredning. 4.13.6 oppleves også som overflødig, da kravet er satt i 4.13.1 (og lov og forskrift), og en utredning ikke er støyfaglig om den ikke legger dette til grunn.*

### 4.13.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Ved behov skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen, planen skal sendes inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse.

*Ofte et behov, men skal den med i bestemmelsen? Reguleres i annet lovverk (HMS, Arbeidsmiljø, ...), og vi er usikre på om det er rett å kreve dette innsendt som del av søknad.*

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

### 5.2.3 Høyder

Med flate tak menes tak med **maksimalt 4** graders takvinkel.

*Definisjonen på flate tak er tak med helning inntil 6 grader (1:10).*

### 5.2.4 Tak

Regulert takform og takvinkel i eldre reguleringsplaner oppheves. Dette gjelder planene som er vedtatt før 01.01.2020.

Takterrasser tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. Med takterrasse menes terrasse på flate tak. For

takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

a) Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.

b) Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av byggets BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen

*For det første så oppfatter vi at dette er en bestemmelse som gjelder (og bare kan gjelde) for småhusbebyggelse – og det må i så fall komme tydeligere fram.*

*Takterrasser: Generelt så er vi usikre på om bestemmelsene sikrer gode/hindrer dårlige løsninger. Spesielt gjelder dette inntrekning fra gesims.*

### 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:

<b>Boenhets størrelse</b>	<b>Minste uteoppholdsareal</b>
Boenhet på under 60 m <sup>2</sup> BRA	Minst 50 m <sup>2</sup> per boenhet
Boenhet på mellom 60 og 100 m <sup>2</sup> BRA	<del>Minst 100 m<sup>2</sup> per boenhet</del> <i>Foreslår 50m<sup>2</sup></i>
Boenhet på over 150 m <sup>2</sup> BRA	<del>Minst 150 m<sup>2</sup> per boenhet</del> <i>Foreslår 100m<sup>2</sup></i>

c) Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:

- Felles eller private uteoppholdsarealer og hager
- ~~Ikke overdekkede~~ balkonger, verandaer og (tak)terrasser *Areal på balkonger må regnes med.*
- Regnbed og mindre vannflater

d) Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:

- Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
- Alt terreng brattere enn 1:3 *Kommer veldig raskt i konflikt med intensjonene i paragraf e)*
- Arealer på terreng som er smalere enn 5 meter *Redusere kravet til 3 m.*
- Arealer i rød støysone
- ~~Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter~~  
*(Subjektivt/uforutsigbart)*

e) *Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann.* Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.

*Avhenger av de naturgitte omstendighetene – og vil i mange tilfeller være umulig å oppfylle.*

### 5.2.7 Lekeplasser og møteplasser

**Nærlekeplass/møteplass**

Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Bane for ballspill/sykkelbane/klatringsanlegg eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. *Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge.* Sikres mot vei.

*Strider mot 1:5-kravet og krav til UU. Naturlig terreng som kan brukes som lekeelement/akebakke må kunne regnes som MUA/lekeareal.*

b) Lekeplasser skal ha solrik beliggenhet med sol på *jevndøgn (21. mars og 23. september) klokken 15:00 på minst 50 % av arealet.* Arealene skal være skjermet for sterk vind og snødrev. Areal brøttere enn 1:5 eller smalere enn ~~5~~ 3 m skal ikke regnes inn som del av lekeareal. Områdene skal ikke være utsatt for støy over  $L_{den}$  55 dbA. Før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse for bolig som lekeplass og uteoppholdsareal tilhører, skal arealene være ferdigstilt til bruk.

*Vurderingen av solforholdene burde være mer fleksibel, og ikke knyttet mot ett bestemt tidspunkt men en gjennomsnittlig tidsperiode! Ny teknologi ivaretar dette på en bedre måte enn tidligere.*

### 5.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9 nr. 5 og 8)

#### Bygningshøyde

4+1 etasjer

*(5. etasje i 100% ved skrått tak) Hvordan skal dette forstås?*

Maks gesims flatt tak: 14 m

Maks gesims skråtak: 14 m

Maks møne: 19 m

*Retningslinje: 30% av BRA bør være næringsareal*

*Benytte BYA, alternativt: «minimum xx% av 1.etasje skal være næringsareal».*

*Generelt: Parkeringskjeller skal ikke medregnes i BRA.*

### 5.11 Landbruk- natur- og friluftformål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1)

#### 5.11.1 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl § 11-11 nr.1)

*Retningslinjer:*

*Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet kan tillattes dersom:*

- i *i. virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs.*
- ii *ii. virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.*
- iii *iii. virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.*

*For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.*

#### 5.11.2 Bestemmelser for boliger i LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt (jf. pbl § 11-11 nr.1 og 2)

g) Bolig må plasseres minst 20 m fra dyrka mark.

*I svært mange tilfeller ligger eksisterende bebyggelse i LNF-områder nærmere dyrket mark enn 20m. Det betyr at mange tiltak vil kreve dispensasjon selv i disse områdene. Konsekvens bør vurderes nærmere.*



Indre Østfold kommune

[post@io.kommune.no](mailto:post@io.kommune.no)

Askim/Vestby, 25.05.23

## Innspill til kommuneplanens arealdel 2023-2034

På vegne av eiendommene til Simen Hoels gate AS i Askim oversendes med dette innspill til kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2034.

Eiendommer i kvartalet (52/141, 52/94, 52/98, 52/118, 52/400+640, 52/120), omtalt som SF2-1, sentrumsformål i forslaget til ny arealdel, er tenkt utviklet som ett kvartal og vil med tiden være klart for å iverksette prosessen med en felles plan.

### Kommentarer til planbestemmelsene:

#### 4.13.5 Avviksområder for støy

Det må gjennom bestemmelsene åpnes for at en dempet fasade kan være et alternativ til stille side. Samtidig må det endres til at min. 50% av oppholdsrom og 1 soverom kan ligge mot stille side eller dempet fasade.

#### 4.9 Parkering for bil

I moderne byutvikling mener vi at gjesteparkering for nye boliger i sentrumsområder må ivaretas gjennom bruk av offentlig tilgjengelig parkeringsplasser.

#### 4.9 Parkering for sykkel

Parkeringskravet bør være uavhengig av boligenes størrelse. Foreslåtte krav oppleves som høyt og vil medføre et u hensiktsmessig stort arealbeslag ift. antallet boliger i nye prosjekter fremover. Vi foreslår 2 parkeringsplasser per boenhet, uavhengig av størrelse. Gjesteparkering for sykkel kan ivaretas ved offentlige tilgjengelige plasser utvendig.

Bestemmelsen som skal sikre kortere gangavstand mellom bebyggelsen og sykkelparkeringen enn mellom bebyggelsen og bilparkeringen opplever vi som lite gjennomtenkt. Intensjonen er god og man bør forsøke å tilstrebe dette, men det kan oppstå andre forhold som påvirker avstandene. Videre anser vi kravet om 20 % av sykkelparkeringsplassene tilrettelaget for lastesykler og sykkelvogner som uforholdsmessig høyt. Lastesykler og vogner tar mye plass.

#### 5.2.6 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Av punkt d) følger det at arealer på terreng som er smalere enn 5 meter ikke kan medregnes som uteoppholdsareal. Vi mener dette kravet må fjernes, eller i det minste vurderes opp mot arealets kvalitet.

### 5.3 Sentrumsformål SF2-1

Vi mener at bestemmelsene om bygningshøyde heller skal vektlegge *opplevd gesims* fremfor strenge krav til inntrekning. Når det gjelder romhøyde i 1. etasje mener vi denne må tilpasses den virksomhet som etasjen skal romme.

Vi mener at dersom man skal få en tett by med en kvartalsstruktur bør det endres til 5+1 etasje hvor 6. etasje skal være inntrukket.

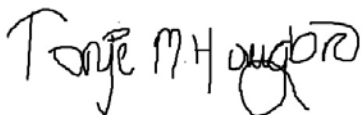
Vi mener heller ikke at det er riktig at det bør være en retningslinje at næringsareal bør utgjøre 30% av BRA i hele SF2-1, da det ikke vil være mulig å realisere i ytterkant av SF2-1.

#### 5.3.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

For å sikre realiserbare boligprosjekter i sentrumssonene med hensiktsmessig utnyttelse er det nødvendig at MUA-kravet settes fast til 25 kvm pr. boenhet. Denne begrensningen har blitt vanlig i kommuner med tilsvarende byutvikling.

Vi ser frem til å følge arbeidet med kommuneplanens arealdel og gleder oss til å utvikle kvartalet til glede for både innbyggere og tilflyttere i IØK.

Med vennlig hilsen  
på vegne av Simen Hoelsgate AS ved Wessel Eiendom AS og Hamec AS



Tonje Marie Haugbro  
Wessel Eiendom

---

**Emne:** Parkering

**Til:** IOK Post <post@io.kommune.no>

**Sendt:** 24.05.2023 09:28:31

**Fra:** Eva Nyegaard-Larsen <klinikkforfotterapi@gmail.com>

Hei

Jeg med flere er oppgitt over manglende parkeringsplasser i Mysen sentrum for tiden!  
Det bygges og bygges, men det er ikke tenkt på parkeringsplasser.  
Alle bor IKKE i byen!

Jeg driver en fotklinikk i David Blidsgate. Her kommer pasienter fordi de har problemer og smerter i føttene sine. Mange bruker krykker, rullator, rullestol. Noen har også kun et bein. Det er dermed viktig at det finnes parkering rett ved inngangsdøren min!

Flere biler står parkert her døgnet rundt! Bildet som er lagt ved er en bobil som har stått her minst et døgn nå!

Det må gjøres noe, ellers går det ut over servicetilbudet i Mysen og handelstanden lider. Folk reiser heller til Sverige, Slitu, store sentra i stedet. Men det er kanskje det dere ønsker??

--

Mvh

**Klinikk for Fotterapi AS – Indre Østfold**

*Eva Nyegaard-Larsen*

Autorisert fotterapeut med

videreutdanning i diabetes og biomekanisk terapi.

Medlem av Fotterapeutforbundet

Adr: David Blidsgate 21, 1850 Mysen

Tlf 413 00 108

Org nr: 928141349 mva

Bestill time online her:



Indre Østfold kommune

[post@io.kommune.no](mailto:post@io.kommune.no)

Askim/Oslo, 25.05.23

## Innspill til kommuneplanens arealdel 2023-2034

På vegne av grunneierne for Rådhusgata 18 og 20 i Askim oversendes med dette våre samlede innspill til kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2034.

Overnevnte to eiendommer, omtalt som SF2-1, sentrumsformål i forslaget til ny arealdel, er gjennom gjeldende områdeplan «Områderegulering for området vest for Dr. Randers gate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen Skole (Rådhuskvartalet)» forutsatt detaljregulert sammen. Begge grunneiere har nylig inngått et avtaleverk for å sikre en slik utvikling og står klare for å iverksette prosessen med en felles plan. FagerStad Utvikling AS er utpekt som felles prosjektleder for dette arbeidet.

### Kommentarer til planbestemmelsene:

#### 3.17.2 Retningslinje for andel næringsareal innenfor H820\_1

Dette minimumskravet vil i dagens markedssituasjon være umulig å oppfylle. Askim har en rekke tomme næringslokaler allerede og det vil være langt viktigere å sikre bærekraftig drift i disse lokalene fremfor å øke andelen næringslokaler i så stor grad som denne minimumsbestemmelsen tilsier. Krav til næring fra og med 2. etg. og oppover i sentrumsbebyggelsen er heller ikke markedsmessig.

#### 4.13.5 Avviksområder for støy

Det må gjennom bestemmelsene åpnes for at en dempet fasade kan være et alternativ til stille side.

#### 4.9 Parkering for bil

I moderne byutvikling mener vi at gjesteparkering for nye boliger i sentrumsområder må ivaretas gjennom bruk av offentlig tilgjengelig parkeringsplasser.

#### 4.9 Parkering for sykkel

Parkeringskravet bør være uavhengig av boligens størrelse. Foreslåtte krav oppleves som høyt og vil medføre et u hensiktsmessig stort arealbeslag ift. antallet boliger i nye prosjekter fremover. Vi foreslår 2 parkeringsplasser per boenhet, uavhengig av størrelse. Gjesteparkering for sykkel kan ivaretas ved offentlige tilgjengelige plasser utvendig.

Bestemmelsen som skal sikre kortere gangavstand mellom bebyggelsen og sykkelparkeringen enn mellom bebyggelsen og bilparkeringen opplever vi som lite gjennomtenkt. Intensjonen er god og man bør forsøke å tilstrebe dette, men det kan oppstå andre forhold som påvirker avstandene. Videre anser vi kravet om 20 % av sykkelparkeringsplassene tilrettelaget for lastesykler og sykkelvogner som uforholdsmessig høyt. Lastesykler og vogner tar mye plass.

## 5.2.6 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Av punkt d) følger det at arealer på terreng som er smalere enn 5 meter ikke kan medregnes som uteoppholdsareal. Vi mener dette kravet må fjernes, eller i det minste vurderes opp mot arealets kvalitet.

## 5.3 Sentrumsformål

Vi mener at bestemmelsene om bygningshøyde heller skal vektlegge *opplevd gesims* fremfor strenge krav til inntrekning. Hva gjelder romhøyde i 1. etasje mener vi denne må tilpasses den virksomhet som etasjen skal romme.

### 5.3.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

For å sikre realiserbare boligprosjekter i sentrumssonene med hensiktsmessig utnyttelse er det nødvendig at MUA-kravet settes fast til 25 kvm pr. boenhet. Denne begrensningen har blitt vanlig i kommuner med tilsvarende byutvikling.

Vi ser frem til å følge arbeidet med kommuneplanens arealdel videre og gleder oss til å utvikle Rådhusets nabotomter, samt et nytt Rådhusorg for byens innbyggere.

Med vennlig hilsen

På vegne av Smaalenene Eiendom AS og Rådhusgata 18 Askim AS



Martin W. Røine

FagerStad Utvikling AS

---

**Emne:** Høringsuttalelse kommuneplanens arealdel 2023-2034

**Til:** IOK Post <post@io.kommune.no>

**Sendt:** 25.05.2023 23:55:00

**Fra:** Anne Kristoffersen <anne\_p\_landet@yahoo.no>

**HØRINGSUTTALELSE TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2034**

Som innbygger i Spydeberg og Indre Østfold har jeg synspunkter på kommunens forslag til arealplan. Viser dessuten til tidligere høringssvar til både Samfunnsdelen og Planprogrammet, disse gjelder også for arealplanen.

I planforslaget følger konsekvensutredninger for ulike områder til forskjellige formål, bla for folkehelse, biologiske forhold, samferdsel og infrastruktur. Det er vel og bra, men selve bygge- og anleggsaktiviteten går helt under radaren. Det må endres, det må også tas med.

Bygge - og anleggsaktiviteten i kommunen er svært høy. Klimautslipp fra bransjen er betydelig. Klimautslipp og fotavtrykk fra denne aktiviteten må synliggjøres. Utslipp og konsekvensene av bygge- og anleggsaktiviteten må fremheves. Kommunen må få fram klimaregnskap slik at konsekvenser av ressursbruk og miljøbelastning tydeliggjøres. Og jo høyere det bygges, desto større blir klimautslippene. Tenker særlig på boligbyggingen.

Det henvises til bærekraft på mange ulike områder, men hvordan skal kommunen nå sine klimamål med så stor bygge-og anleggsaktivitet?

Hus som allerede er bygget er klimavennlige. Det må bli mer av gjenbruk og ombruk av eksisterende hus og bygg.

Veksten må bremses, og det gjelder særlig i pressområdene vest for Glomma som Spydeberg og Tomter. Høy vekst legger press på alt av infrastruktur og for stort forbruk av arealer. Det må legges opp til en mye mer balansert vekst her, under 1 %, ikke over.

Forslag til utvidelse av boligfelt i Grååsen støttes ikke, det må tas ut av planen. Her må hensyn til barn og unges oppvekstvilkår, grøntområder, klima og miljø veie tyngst.

Det å bygge ned åser, koller og skogholt er ikke heldig. Det trengs et variert landskap for å takle klimaendringene, ikke golde boligfelt. Vegetasjon og særlig store trær bidrar bla til å holde temperaturen på bakkenivå lavere enn den ellers ville ha vært. Det trengs når hetebølge og tørke kommer. Det er derfor viktig med en mer skånsom utvikling, ikke den massive veksten som har vært til nå.

Det er mange flere forslag som skulle ha vært omtalt her, men det lar seg ikke gjøre nå. Planforslaget for storkommunen er mye å gjennomgå, det er ikke mulig å sette seg inn i alt.

Hilsen

Anne Kristoffersen



