



## Saksframlegg

### PlanID 012420120001 - Endring av detaljregulering for boligområde på gbnr 96/272 vest for Langnesveien, Ødegård Park - felt BKS1-BKS2 - Forenklet prosess

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
May Britt Gåseby		24/7695

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
538/26	Plan- og bygningsutvalget	DS	22.06.2026

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Enhet plan vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, endring av plankart og bestemmelser for detaljregulering for boligområde på gbnr 96/272 vest for Langnesveien – Ødegård park, planID 012420120001, som vist på forslag til endring i vedleggene nr. 3 og 4, datert 29.04.2026.

Begrunnelsen for å vedta omsøkt endring er at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

#### Delegert vedtak i sak 538/26, 22.06.2026

#### Vedtak:

Enhet plan vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, endring av plankart og bestemmelser for detaljregulering for boligområde på gbnr 96/272 vest for Langnesveien – Ødegård park, planID 012420120001, som vist på forslag til endring i vedleggene nr. 3 og 4, datert 29.04.2026.

Begrunnelsen for å vedta omsøkt endring er at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

#### Bakgrunn og saksopplysninger:

Saken gjelder endring ved forenklet prosess, pbl § 12-14, av reguleringsplan for boligområde på gbnr 96/272 vest for Langnesveien – Ødegård park, planID 012420120001, vedtatt

26.02.2015. Endringen vil være gjeldende for felt BKS1 og BKS2, gbnr 96/272, med et areal på ca. 11,3 dekar.

Plankonsulent SH Prosjekt AS har utarbeidet endringsforslaget, på vegne av forslagsstiller Xpanorama AS.

For boligfeltene mellom Ødegårdveien og Langnesveien (BKS1 og BKS2) har det hittil vist seg krevende å få til en god løsning for bebyggelse. Terrenget er relativt bratt, og løsningen for adkomst fra Ødegårdveien har vært krevende med tanke på terrengprofilen.

Det ble i 2022 vedtatt en reguleringsendring etter forenklet prosess for de samme arealene, i et forsøk på å få til en fornuftig utnyttelse. Hovedgrepene i endringen da var at tidligere felt BB1 ble endret til felt BKS1. Tidligere felt B5 ble endret til BKS2. Trasé for adkomstvei ble justert og formål for renovasjonsanlegg, parkeringsplass og støttemur ble regulert inn. Bestemmelsene ble også endret.

*Utsnitt av gjeldende plankart for felt BKS1-BKS2:*



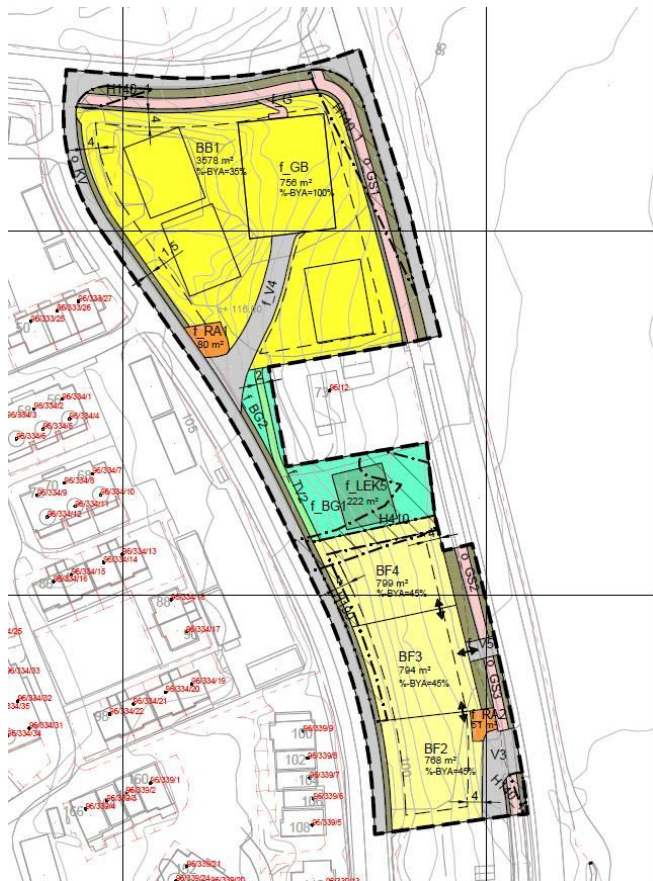
De vedtatte endringene ga ikke grunnlag for et realiserbart byggeprosjekt. Med ny eier er det nå utarbeidet et nytt forslag til boligbebyggelse på arealene.

Hensikten med omsøkt endring er å tilrettelegge for bebyggelse og adkomst som er bedre tilpasset arealet og terrenget enn det gjeldende reguleringskart og bestemmelser åpner for.



Det foreslås bl.a. at deler av arealene vil få adkomst fra Langnesveien i stedet for Ødegårdveien.

Omsøkt endring av plankartet - feltnavn endret til BB1 og BF2-4:



Det er prosjektert ny bebyggelse med følgende hovedpunkter:

- BB1 (tidl. BKS1): Blokkbebyggelse (lavblokk) med tilhørende parkeringsanlegg, adkomst fra Ødegårdveien, 12 boenheter
- BF2-4 (tidl. BKS2): Tre tomter for frittstående boligbebyggelse (eneboliger, eventuelt med utleiedel), med felles adkomst fra Langnesveien. Adkomsten er flyttet fra Ødegårdveien til Langnesveien fordi terrenget er for bratt for at kjøretøy kommer seg inn/ut på Ødegårdveien på en forsvarlig måte.
- Felles lekeplasser (BLK1 og BLK2) utgår og er erstattet av et større grøntområde med lekeplass, som ligger mellom BB1 og BF2-4.

#### MUA-krav

Det gjøres ingen endringer i planens bestemmelser hva gjelder MUA-kravet, som i gjeldende plan lyder slik:

«Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal er 50 m<sup>2</sup> pr. bolig. Takterrasser, terrasser og balkonger kan medberegnes i MUA. Kravet til at areal smalere enn 5 m ikke skal medregnes, gjelder ikke for takterrasser, terrasser og balkonger. Minimum 50% av MUA skal ligge på terreng. Både private og felles arealer på terreng inngår i MUA.» (§ 3.5.1)



Det må i rammesøknad dokumenteres hvordan krav om MUA løses for den enkelte tomt/prosjekt.

### Parkering

Parkering for boenhetene i BB1 etableres i felles parkeringsanlegg med arealformål GB (garasjeanlegg bolig). Parkering for boenhetene i BF2-4 etableres i tilknytning til hver bolig, med carport og biloppstillingsplass.

### Renovasjon

Renovasjonspunktene er flyttet til å være i nærheten av adkomstene. For felt BB1 er plasseringen endret samtidig med flytting av adkomsten fra Ødegårdveien. For BF2-4 er renovasjonspunktet samlokalisert med eksisterende henteplass for boligen på felt BF1, ved Langnesveien.

### Støy

Deler av BB1 og BF2-4 vil få støypåvirkning fra Langnesveien, som overstiger satte grenseverdier. Reguleringsbestemmelsene regulerer støybelastning på boliger og uteområder.

I forbindelse med søknad om tiltak må det utføres en ny støyberegning for planlagt bebyggelse, som viser at prosjektet overholder støybestemmelsene i plan og forskrift.

### Overvann

Overvannsnotat er utarbeidet av VikenConsult AS og er basert på overvannsveileder for Indre Østfold kommune og innspill fra VA-avdelingen i kommunen.

Hensynet til flomveier, hovedledninger for vann, spillvann og overvann er sikret i kart og bestemmelser. Tidligere regulerte friområder er endret til formål for blå/grønnstruktur (BG1-2).

Overvannsnotat med prinsippskisse VA-plan er utarbeidet og lagt ved endringssaken.

### Endring av plankart

Formålenes endelige størrelser er vist i arealtabell på side 18 i planbeskrivelsen.

På side 19-20 er endringene opplistet i tabell, og om omhandler bl.a.:

- Feltforkortelser og arealformålskoder, som er oppdatert iht. KDDs oppdateringer i 2024.
- Endringer av arealformål
- Omriss av planlagt bebyggelse innenfor arealformål BB1.
- Lekeklass BLK1 har fått ny plassering, endret størrelse fra 506 m<sup>2</sup> til 222 m<sup>2</sup> og fått nytt navn (LEK5).  
Lekeklass BLK2 er fjernet.  
Ny lekeklass LEK5 og blå/grønnstruktur (BG1-2) skal oppfylle kravene til lekeareal og friareal for ny bebyggelse.  
MUA løses innenfor boligformålet.  
Det er lagt inn sikringszone H190 – flomvei.

### Endring av bestemmelser

Endringene er listet opp i planbeskrivelsen på side 20-21.

Endringene vises også i vedlegg nr. 4, med rødt for ny tekst og ved overstryking av

bestemmelser som utgår.

Det er lagt til nye bestemmelser om bl.a.:

- § 5.7 - om opparbeides for fordrøyning av overvann, om ansvar for drift og vedlikehold av felles overvannsstruktur, og om tilrettelegging av drift og vedlikehold av overvannsanleggene.
- § 4.3 - krav til funksjon, drift og vedlikehold av hovedledninger for vann, spillvann og overvann, og forbud mot tiltak som kan berører dette
- § 4.4 - som sikrer flomvei mot tiltak som hindrer flomveiens funksjon.

For detaljer og illustrasjoner til søknad om endring vises det til planbeskrivelsen i vedlegg nr. 2 og vedleggene 5 og 9-12.

I henhold til plan- og bygningsloven 2008, § 12-14, 3. ledd, har saken vært på høring hos berørte beboere og offentlige myndigheter. Frist for merknader var 16.06.2026.

Det kom inn 4 uttalelser, hvorav 3 var fra offentlige myndigheter. En oppsummering av innkomne uttalelser og hvordan de er hensyntatt, er lagt ved saken i vedlegg nr. 16. Uttalelsene er lagt ved i sin helhet, i vedlegg nr. 17.

#### **Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:**

Detaljreguleringen for boligområde på gbnr 96/272, vest for Langnesveien – Ødegård park ble vedtatt 26.02.2015. Dokumentene til reguleringsplanen er tilgjengelige i planarkivet: [arealplaner.no | 012420120001 > Plandokumenter](http://arealplaner.no | 012420120001 > Plandokumenter)

I arealdelen for Indre Østfold kommuneplan for perioden 2024-2035 er formålet boligbebyggelse. Dokumentene er tilgjengelige her: [arealplaner.no | 3014202101 > Plandokumenter](http://arealplaner.no | 3014202101 > Plandokumenter)

#### **Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:**

Forenklet planprosess kan benyttes når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og ikke går utover hoveddrammene i planen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning, må endringen behandles i en ordinær reguleringsplanprosess.

I plan- og bygningsloven §12-14 står det at kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. I Indre Østfold kommune er denne myndigheten delegert til kommunalområde Plan og teknikk, enhet Plan.

#### **Vurderinger knyttet til FNs bærekraftmål:**

Omsøkt endring vil ikke få betydning i forhold til FNs bærekraftmål, da endringen gjelder areal som allerede er regulert til utbygging i gjeldende detaljregulering.



### Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

I hht Indre Østfold kommunes gebyrregulativ pkt. 2-2-12 [Gebyrer og brukerbetalinger](#), skal søknaden belastes med et gebyr på kr. 97.500,-.

### Kommunedirektørens vurderinger:

Arealet som omfattes av endringen er den ubebygde delen av boligfeltet Ødegård park, gbnr 96/272, som ligger mellom Ødegårdveien og Langnesveien.

Endringen gjelder bl.a.:

- Endring av feltkoder
- Nytt felt BB1
  - justering av adkomstvei og renovasjonsplassering
  - endring fra konsentrert småhusbebyggelse til lavblokkbebyggelse
- Nye felter BF2-4
  - endring fra konsentrert til frittliggende småhusbebyggelse
  - adkomst fra Langnesveien i stedet for Ødegårdveien
  - felles renovasjonsplassering med eneboligen på felt BF1.
- Overvannshåndtering er regulert inn på plankart og lagt inn i bestemmelsene

Endringen av reguleringsplanen medfører mindre justeringer av formålene, mens hovedprinsippene i gjeldende plan videreføres.

### Medvirkning

Omsøkt endring var på intern høring hos berørte kommunale enheter og IKS-er i perioden 27.05.2025 - 13.06.2025. Det kom innspill til planarbeidet fra:

#### Enhet Veg

Flyttingen av adkomst fra Ødegårdveien til Langnesveien for BF2-4 er en godkjent løsning.

#### VA-forvaltning

VA-forvaltning har vurdert at endelig versjon av overvannsnotat og VA-plan, med tilhørende reguleringsbestemmelser, ivaretar deres interesser.

#### Indre Østfold brann og redning

Brannvesenet har ingen innvendinger mot endringene som ønskes, under forutsetning av at krav til adkomst og vannforsyning er tilfredsstillende og tilstrekkelig i henhold til TEK 17.

#### Miljørettet helsevern, barn og unges representanter og folkehelserådgiver

- Renovasjonsløsningene ser ut til å ha god plassering mht. sikkerhet for barn og støy for boliger.
- Lekeplassen vil ligge i mer enn 100m avstand fra boliger på felt BB1.  
Det bes vurdert om arealet avsatt til lekeplass ligger for langt unna boligene i felt BB1 for små barn, om arealet er tilstrekkelig for antall boenheter og om det er i tråd med føringer i kommuneplanen, om arealet er støyutsatt, og om ev. krav til vegetasjon på



frimrådet vil virke støydempende. De mener det må stilles krav om inngjerding av lekeplassen/ friarealet mot Langnesveien.

*Tilsvar: Småbarnslekeplass skal etableres i nærheten til de enkelte boligenes inngang. Regulert lekeplass vil være for de litt større barna. Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal er 50 m<sup>2</sup> pr. bolig. Støynivå på lekeplasser og uteplasser skal ikke overstige Lden 55 dB, jf. bestemmelsenes §3.6. Dersom det viser seg at støynivået overstiger grenseverdien, må det iverksettes tiltak. I forbindelse med søknad om tiltak skal det vedlegges utomhusplan som bl.a. viser utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold.*

- Støyrapporten som er lagt ved planinitiativet er utarbeidet i 2013. Støybildet kan ha endret seg siden rapporten ble utarbeidet. Det er et industriområde i nærheten som har fått ny tilførselsvei langs planområdet etter 2013.

Støy på boligens fasader er beregnet ut fra en annen plassering av bygningene enn det som er foreslått nå. Det ser ut som at boliger på felt BB1 vil ligge nærmere rød støysone og mer inn i gul/ oransje støysone. Det anbefales krav om utarbeidelse av støyberegninger for boligene med plassering som vist i endringssaken.

Det anbefales også at det fastsettes krav til støy i byggeperioden i reguleringsbestemmelsene.

*Tilsvar: Under rekkefølgebestemmelse §6, bokstav m), står det at det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i støyretningslinje T-1442/2021, tabell 2, og teknisk forskrift til pbl, før kommunen kan gi ferdigattest for boliger som ligger i gul støysone. Når det gjelder anleggsstøy er det vanlig praksis at det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 06.00/07.00. De mest støyende aktivitetene begrenses ofte til kortere tidsrom på hverdager. Entreprenør har ansvar for å varsle naboer i god tid før vesentlig støyende arbeid settes i gang.*

### Indre Østfold renovasjon

Trafikal sikkerhet langs Langnesveien, med gang- og sykkelsti, må ivaretas. Det må unngås stopp og blokkering av en trafikkert vei. Det vil si at disse boligene over tid må få en løsning langs Ødegårdveien. For de nye boligene, og på sikt for de eksisterende eneboligene, må det søkes å finne en løsning sammen med sameiene som dekker området Ødegårdveien 2-166. De eksisterende sameiene har utstyr med overkapasitet. Disse enhetene er i tillegg utstyr med sensorer, for å sikre god utnyttelse av utstyret.

*Tilsvar: De nye eneboligene vil benytte allerede etablert renovasjonsplassering ved Langnesveien, slik at det ikke blir flere stopp for renovasjonsbilen enn i dag. Ved utbygging av område BB1 bør tiltakshaver vurdere samarbeid om allerede etablerte renovasjonsløsninger, som anbefalt.*

### **Kommunedirektørens vurderinger**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, vurderer kommunedirektøren at forslag til endring er tilstrekkelig utredet og innenfor det som i henhold til delegasjonsreglementet kan tillates vedtatt administrativt.



Kommunedirektøren foreslår at det gis tillatelse til omsøkt endring som vist i vedleggene nr. 3 og 4. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå ut over hoveddrammene i planen, og vil heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

#### Vedlegg

- 1\_ Oversiktskart
- 2\_Planbeskrivelse\_datert 29042026
- 3\_Plankart\_datert 29042026
- 4\_Bestemmelser\_datert 29042026\_sist revidert 22062026
- 5\_Situasjonsplan\_skisse forprosjekt\_datert 06022026
- 6\_Overvannsnotat\_datert 18022026
- 7\_VA-plan\_datert 11062025
- 8\_Støyrapport\_datert 03122014
- 9\_Perspektiv 1\_Ødegård Park
- 10\_Perspektiv 2\_Ødegård Park
- 11\_Perspektiv 3\_Ødegård Park
- 12\_Landskapssnitt\_planlagt bebyggelse
- 13\_Gjeldende plankart for felt B1-B4 og BF1
- 14\_Opprinnelig plankart for felt BKS1 og BKS2 datert 14122021
- 15\_Opprinnelige bestemmelser\_sist endret 18032022
- 16\_Merknadsbehandling etter ekstern høring med kommentarer
- 17\_Mottatte eksterne uttalelser