

Forslagsstiller
Xpanorama AS

Plankonsulent
SH Prosjekt AS

Dokument
Planbeskrivelse - forenklet planbehandling etter pbl § 12-14

Dato
29.04.2026

Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan etter pbl § 12-3

Detaljreguleringsplan for «Boligområde på gnr/bnr 96/272 vest for Langnesveien - Ødegård Park»

PlanID 012420120001

Sist revidert: 29.04.2026

1. SAMMENDRAG

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14 søkes det om oppstart av forenklet planprosess for mindre endringer i detaljreguleringsplan for Boligområde på gnr/bnr 96/272 vest for Langnesveien - Ødegård Park i Indre Østfold kommune, PlanID 01242012001.

Endringene som foreslås i planen berører kun arealene øst for Ødegårdveien. Arealene/boligfeltene vest for Ødegårdveien er ferdig bygget ut. For boligfeltene øst for Ødegårdveien (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 i Ødegårdveien har vært krevende med tanke på terrengprofilen.

Det er tidligere gjennomført en reguleringsendring for de samme arealene mellom Langnesveien og Ødegårdveien, i et forsøk på å få til en fornuftig utnyttelse av tomten, uten at dette resulterte i et realiserbart byggeprosjekt. Med ny eier er det utviklet et nytt forslag til boligbebyggelse på arealene, men da med en annen løsning enn det dagens reguleringskart legger opp til, der blant annet deler av arealene vil få adkomst fra Langnesveien i stedet for fra Ødegårdveien.

Det foreslås oppstart av planarbeid, forenklet planprosess etter pbl § 12-14, for å gjennomføre mindre endringer i eksisterende plan. Endringene vil tilrettelegge for mer fornuftig adkomst og kjøremønster og både adkomst og bebyggelse vil være bedre tilpasset terrenget.

1.1 Hensikten med planendringen

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

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent

Forslagsstiller er Xpanorama AS. Plankonsulent er SH Prosjekt AS.

1.3 Prosess

Endringen foretas som en forenklet planprosess etter pbl § 12-14.

Endringer vil foretas i bestemmelser og plankart. Plankartet for arealet øst for Ødegårdveien vil opptegnes på nytt på bakgrunn av gjeldende sosi-grunnlag.

Foreslåtte endringer nabovarsles og sendes på begrenset høring før vedtak, i overensstemmelse med pbl § 12-14.

1.4 Tidligere vedtak i saken

Det ble foretatt en forenklet planprosess i 2022, der det ble foretatt følgende endringer i planen: «Felt BB1 endres til BKS1. Felt B5 endres til BKS2. Trasé for adkomstvei er justert. Formål for

2. Planområdet

2.1 Beliggenhet

Delområdet er på om lag 11,3 daa (inkludert tilliggende samferdselsarealer) og ligger i Indre Østfold kommune, ca. 2 km vest for Askim sentrum. Delområdet ligger mellom Langnesveien og Ødegårdveien.

2.2 Dagens arealbruk og eierforhold

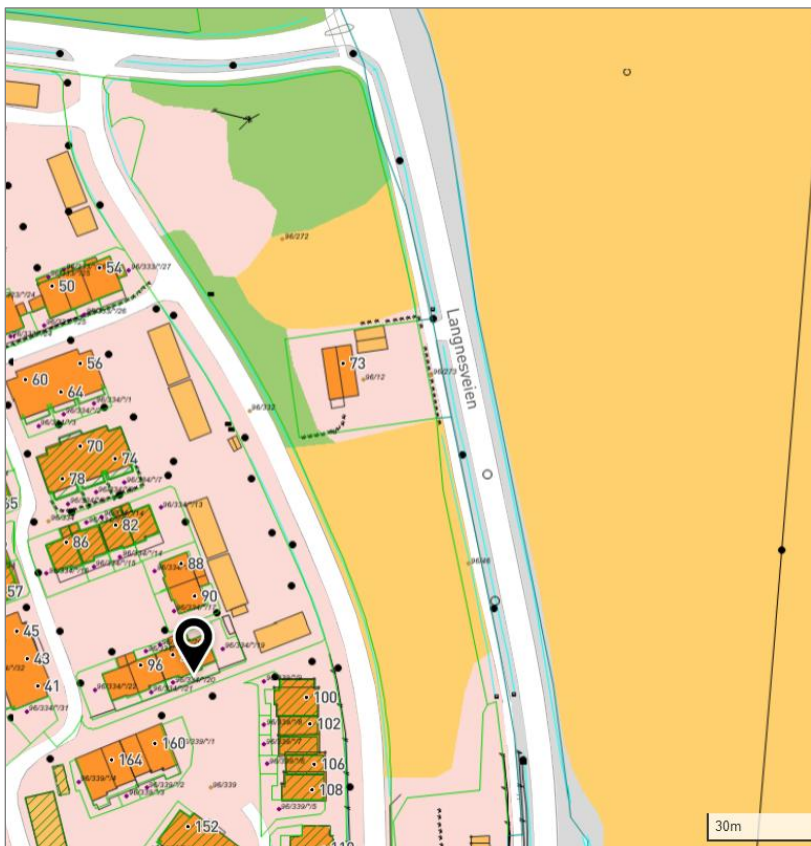
Størstedelen av arealet er i dag ubebygget, med unntak av eksisterende enebolig i midten av området, referert til i nåværende plan som «Område D».

Nordre del av BKS1 har vært benyttet som riggområde for utbyggingen av de andre delene av Ødegård Park og er planert og gruslagt og som arealressursflate klassifisert som bebygd areal.

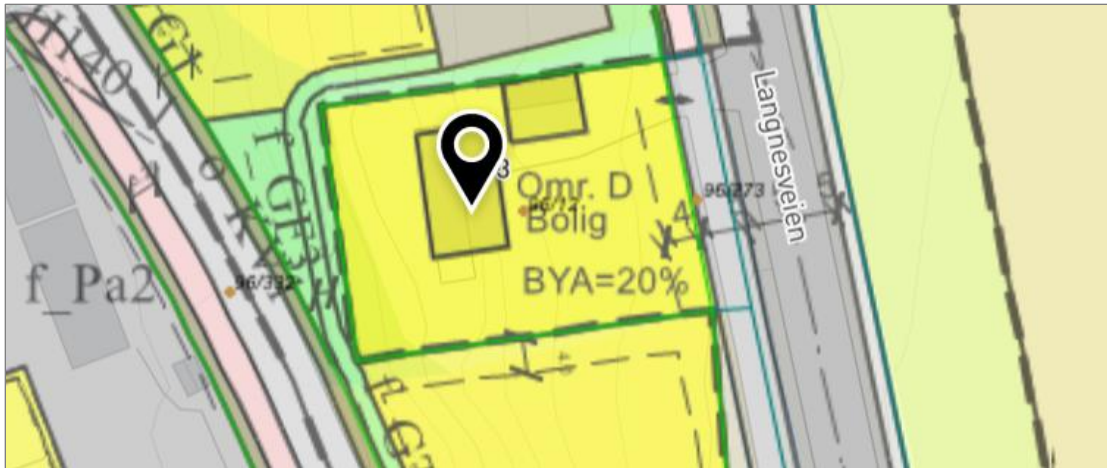
Tomtens hjørne mot nordøst er løvskog.

Øvrige deler er klassifisert som dyrket mark, i all hovedsak skråninger med tett bringebærkratt kombinert med neslevekster, villblomster og engblomster.

Se bilder av området under del 2.3.



Figur 2: AR50 Arealressurskart (kommunekart.com)



Figur 3: Eksisterende bolig "D"

Tabellen nedenfor gir en oversikt over hvilke eiendommer planområdet inkluderer.

GNR/BNR	EIER
96/12	Privat
96/46	Indre Østfold kommune
96/248	Indre Østfold kommune
96/272	Obos Block Watne AS
96/332	Indre Østfold kommune

2.3 Bilder av eksisterende bebyggelse og landskap



Figur 4: Søndre del av planområdet, sett fra Langnesveien



Figur 5: Midtre del av planområdet, sett fra Langnesveien



Figur 6: Nordre del av planområdet, sett fra Ødegårdveien



Figur 7: Midtre del av planområdet, sett fra Ødegårdveien



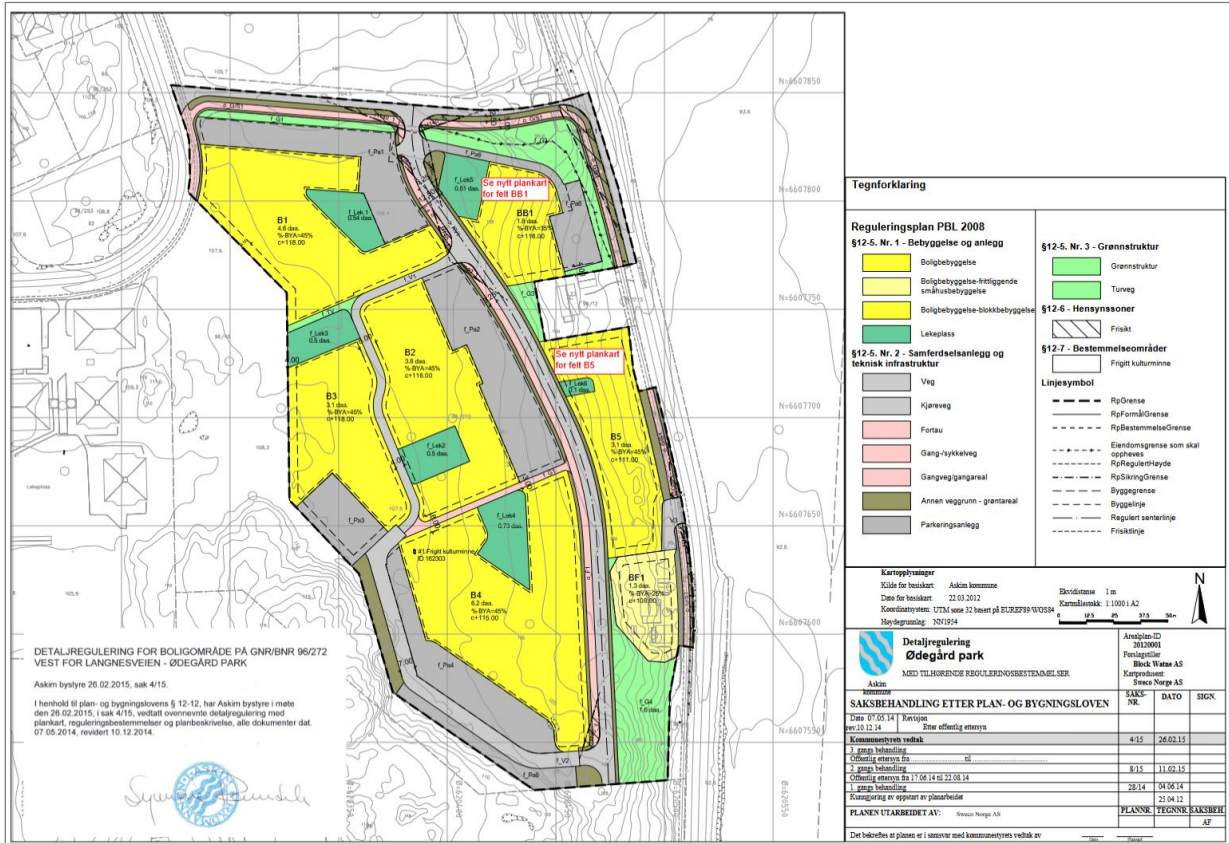
Figur 8: Søndre del av planområdet, sett fra innkjøring til Langnesveien 57-59

2.4 Gjeldende regulering for området og behovet for endring av planen

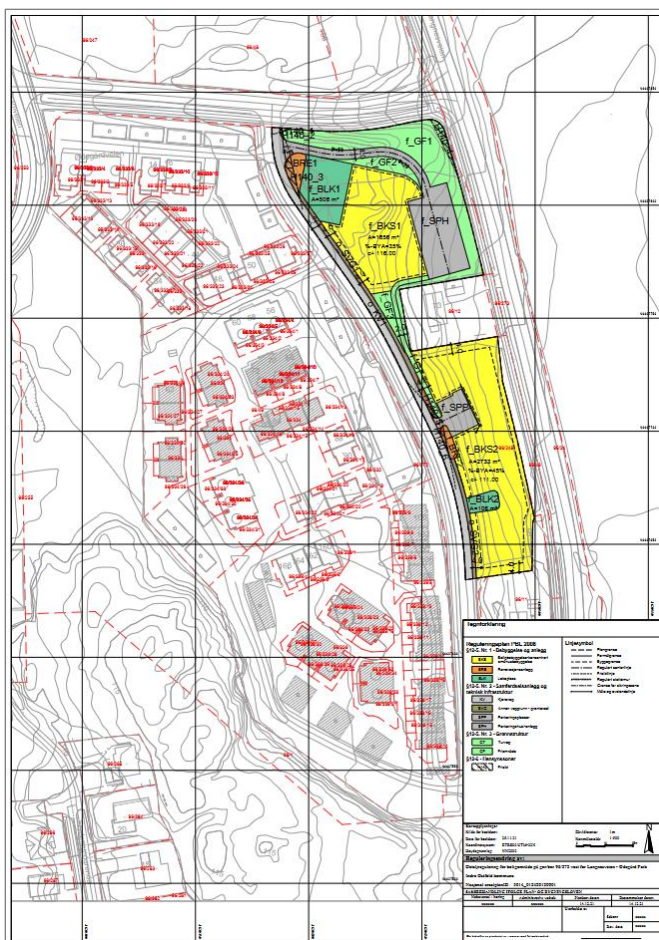
Gjeldende detaljregulering for området er «Detaljregulering for boligområde på gnr/bnr 96/272 vest for Langnesveien - Ødegård Park». Planen ble vedtatt første gang i Askim bystyre 26.02.2015. Reguleringsplanen omfatter alle feltene som til sammen utgjør Ødegård Park: Feltene B1-B4 vest for Ødegårdveien og de tre feltene BF1, BB1 og B5 øst for Ødegårdveien. Feltene BB1 og B5 ble i 2022 endret til BKS1 og BKS2 med nytt sett med plankart og bestemmelser.

Behovet for endringer i planen gjelder kun de deler av planen som omfatter BKS1 og BKS2, med støtteformål.

Arealformålskoder og benevnelser vil også endres slik at de er tilpasset seneste utgave av pbl med forskrifter, inkludert KDDs siste utgave av arealformålsnavn med forkortelser (2024).



Figur 9: Opprinnelig plankart for hele området (Vedtatt 26.02.2015)



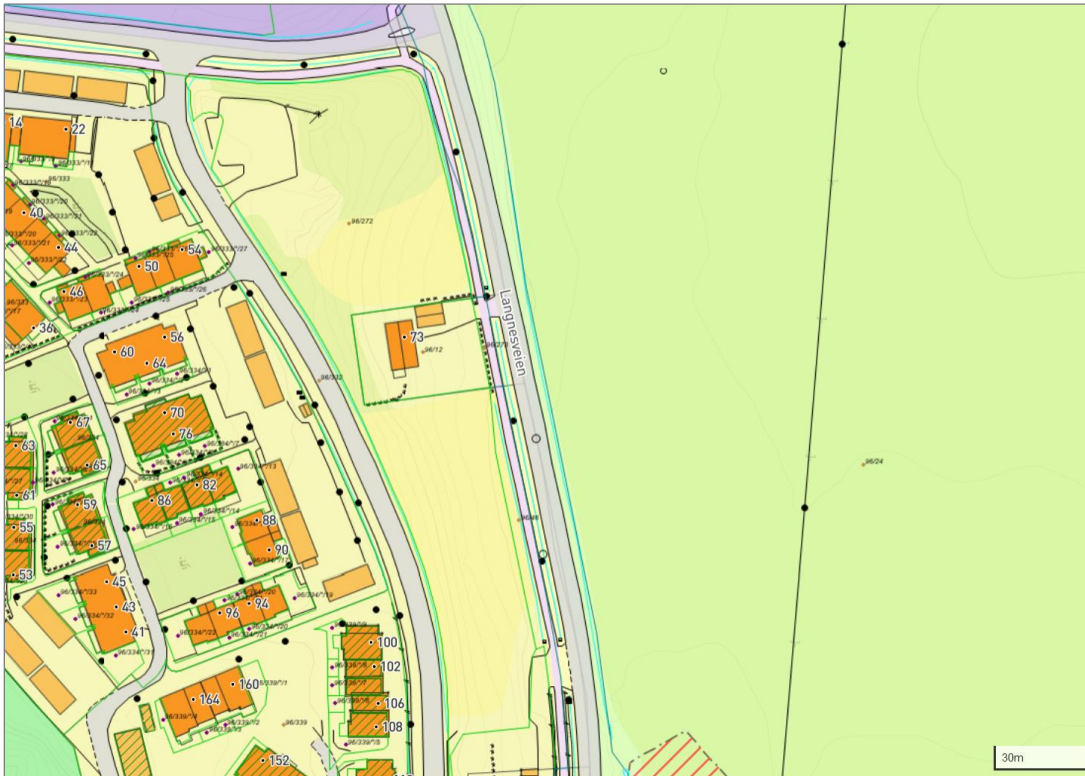
Figur 10: Nytt plankart for tidligere BB1 og B5 (vedtatt 2022)

3. Overordnet planverk

Gjeldende kommuneplan for arealet er arealplan for Indre Østfold kommune for perioden 2024-2035.

Reguleringsforslaget viderefører arealformålene i ny arealplan. Det foreligger ikke motstrid mellom arealformålene i reguleringsplanen og arealformålene i kommuneplanens arealdel.

3.1 Gjeldende kommuneplan (KPA) for Indre Østfold kommune 2024-2035



Figur 11: Utsnitt kommuneplan for Indre Østfold kommune 2024-2035 (Kommunekart.com)

Arealformål i KPA: Boligbebyggelse. Planforslaget er i tråd med arealformålene i KPA.

4. Planforslaget

4.1 Planlagt bebyggelse

Det er utarbeidet et forslag til 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.
- Felles lekeplasser BLK1 og BLK2 samles til et større grøntområde/lekeplass (LEK) mellom BB1 og BF2-4.



Figur 12: Utomhusplan (tidlig utkast), foreslått utforming av BB1 og BF2-4 (Tidl. BKS1 og BK2)



Figur 15: Modell, skisse forprosjekt felt BB1, sett fra sør (SH Prosjekt)



Figur 16: Modell, skisse forprosjekt felt BB1, sett fra nord (SH Prosjekt)



Figur 17: Modell, skisse forprosjekt, sett fra sør (SH Prosjekt)

4.1.1 MUA

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

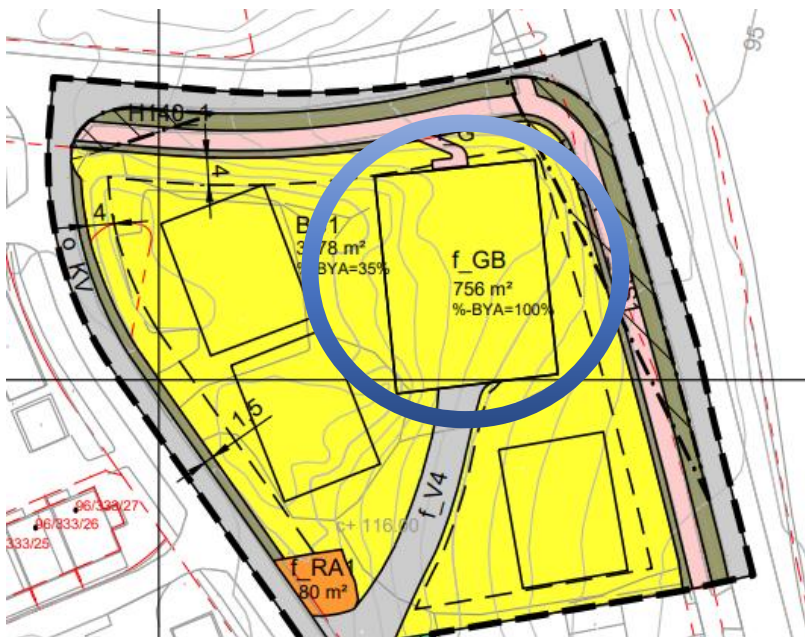
«Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal er 50 m² pr. bolig. Takterrasser, terrasser og balkonger kan medberegnes i MUA. Kravet til at areal smalere enn 5 m ikke skal medregnes, gjelder ikke for takterrasser, terrasser og balkonger. Minimum 50% av MUA skal ligge på terreng. Både private og 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.

4.2 Parkering

Parkering for boenhetene i BB1 (tidl. BKS1) etableres i felles p-anlegg med arealformål GB (garasjeanlegg bolig).

Parkering for boenhetene i BF2-4 etableres i tilknytning til hver bolig (carport og biloppstillingsplass).



Figur 18:14 Plassering av garasjeanlegg for boliger i BB1

4.3 Renovasjon

Det anbefales at renovasjonspunktene flyttes fra plasseringen som er definert i gjeldende plan, til plasseringer i nærheten av adkomstene, slik de foreslås i endringsforslaget.

Det foreslås at renovasjonspunkt for BB1 legges ved adkomst fra Ødegårdveien, og renovasjonspunkt for BF2-4 samlokaliseres med renovasjonspunkt for tidligere BF1 ved adkomst fra Langnesveien. Avfall for BF1 hentes på denne plassering i dag.

Vår vurdering er at ny lokalisering av renovasjonspunkter er naturlige plasseringer gitt ny plassering for adkomst til feltene.



Figur 19: Foreslåtte renovasjonspunkter (blå pil indikerer ny plassering av renovasjonspunkt for BF1/Langnesveien 57)

4.4 Trafikkavvikling

Det legges opp til minimal intern bilkjøring på feltene. For BB1 samlokaliseres parkering i felles parkeringsanlegg. Øvrig intern kjøring på tomten legges det ikke opp til. Fremkomst for utrykningskjøretøyer må vises på situasjonsplan/utomhusplan ved rammesøknad.

Trafikkøkning i Ødegårdveien som følge av 12 nye boenheter i BB1 er akseptabel. Ødegårdveien er allerede dimensjonert for trafikk også fra dette utbyggingsfeltet, da utbygging her var lagt til grunn ved regulering og etablering av selve veien.

For feltene BF2-4 vil trafikkbelastningen tas i Langnesveien fremfor i Ødegårdveien, da adkomst er flyttet til Langnesveien. Det vil ikke være hensiktsmessig å anlegge adkomst fra Ødegårdveien for disse tre tomtene, da terrenget er for bratt for at kjøretøy kommer seg inn/ut på veien på en forsvarlig måte.

4.5 Støy

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

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

4.6 Funksjons- og kvalitetskrav på uteoppholdsareal (inkludert solkrav)

Reguleringsbestemmelse § 3.5 regulerer funksjons- og kvalitetskrav for arealer til uteopphold og lek, inkludert solkrav. Det er ikke foreslått endringer i denne bestemmelsen.

Bestemmelsen lyder:

«Arealer for uteopphold og lek skal ha en solrik beliggenhet og ha sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn (21.mars og 23. sept.) kl. 15.00. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som en del av arealet.»

Krav til kvalitet i bygg reguleres av teknisk forskrift.

Det må i rammesøknad vises hvordan det enkelte tiltak/prosjekt oppfyller kvalitetskravene i reguleringsplanens bestemmelser.

4.7 Overvann

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

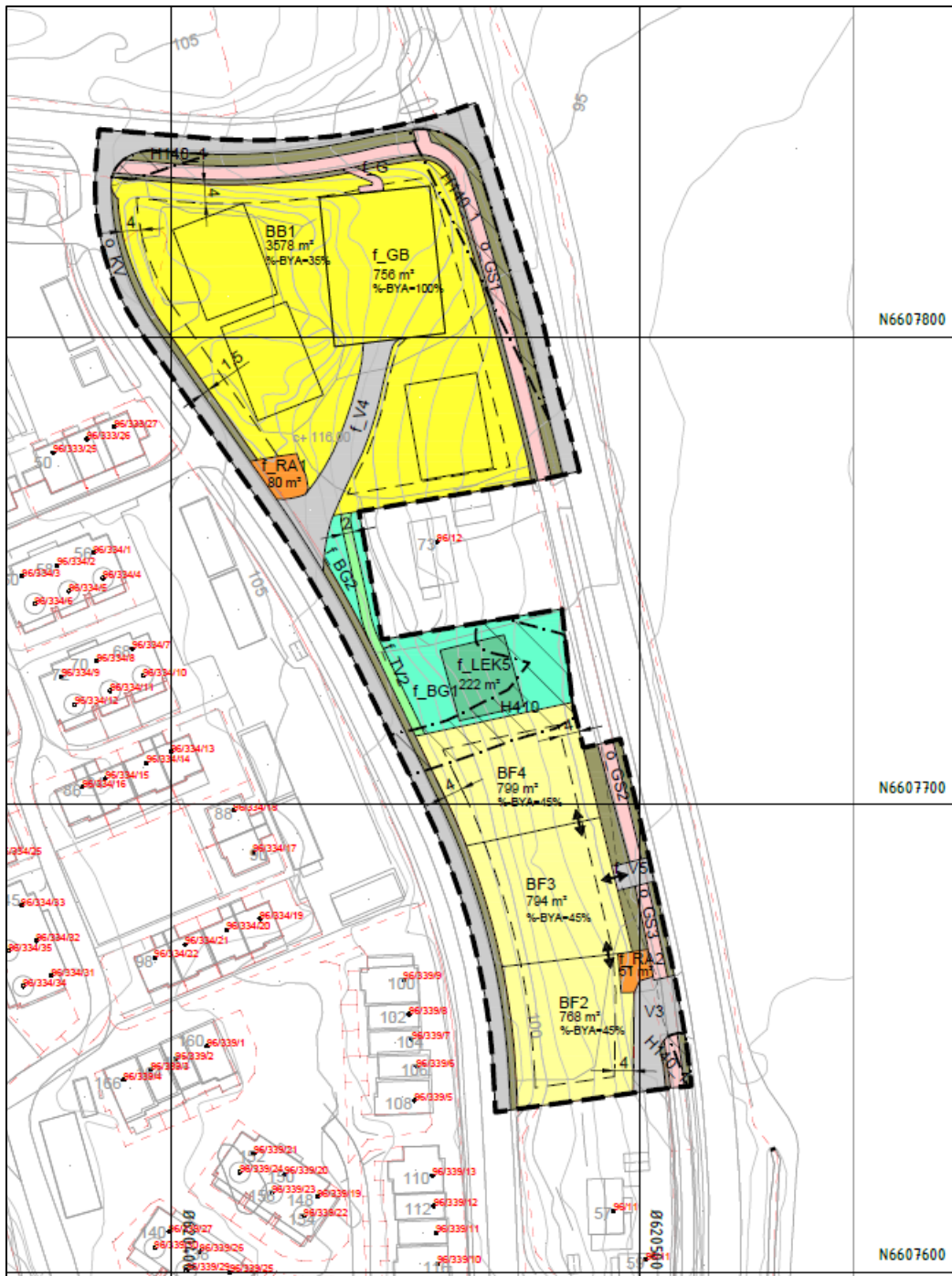
Hensynet til flomveier, hovedledninger for vann, spillvann og overvann er sikret i kart og bestemmelser.

Overvannsnotat med prinsippskisse er vedlagt.

5. Oversikt over endringer

5.1 Revidert plankart

Plankartet er tegnet opp på nytt etter dagens tegneregler. Detaljert oversikt over endringer i plankartet er vist i tabell i del 5.2.



Figur 20: Plankart, forslag (SH Prosjekt)

5.2 Arealtabell

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (3)	2,4
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	3,6
1119 - Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	0,8
1550 - Renovasjonsanlegg (2)	0,1
1610 - Lekeplass	0,2
Sum areal denne kategori:	7,0
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (3)	0,5
2011 - Kjøreveg	1,3
2015 - Gang-/sykkelveg (4)	0,6
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	0,0
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (12)	1,0
Sum areal denne kategori:	3,5
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3002 - Blå/grønnstruktur (2)	0,6
3031 - Turveg	0,1
Sum areal denne kategori:	0,7
Totalt alle kategorier: 11,3	

5.3 Liste over endringer i plankart og bestemmelser

Tema	Gjennomført
Plankart - harmonisering	<p>Forkortelser og arealformålskoder er oppdatert iht. KDDs oppdateringer i 2024.</p> <p>BKS -> BB BLK -> LEK BRE -> RA GF -> FRI GT -> TV SPH -> GB SVG -> AVG</p>
Plankart – arealformål	<p>Konsentrert boligbebyggelse BKS1 omreguleres til/reguleres tilbake til blokkbebyggelse BB1.</p> <p>Konsentrert boligbebyggelse BKS2 omreguleres til frittliggende boligbebyggelse BF2-4.</p> <p>V4 er lagt til, adkomst til BB1 (erstatter arealformålet Pa6 i opprinnelig plan). Adkomsten er flyttet lenger sør.</p> <p>V5 er lagt til, adkomst til BF2-4 i Langnesveien.</p> <p>Renovasjonspunktene BRE1-2 er flyttet til nye plasseringer og fått nye navn (RA1-2).</p> <p>Friarealer GF1-2 er flyttet og arealformål er endret til blå/grønnstruktur (BG1).</p> <p>Friarealer GF3 er erstattet med blå/grønnstruktur (BG2).</p> <p>Gangsti (GT) mellom boligfeltene har fått nytt navn Turveg (TV2).</p> <p>Det er lagt til omriss av planlagt bebyggelse innenfor arealformål BB1.</p> <p>Lekeplass BLK1 har fått ny plassering, endret størrelse fra 506 m² til 222 m² og fått nytt navn (LEK5).</p> <p>Lekeplass BLK2 er fjernet (ny lekeplass LEK5 og blå/grønnstruktur (BG1-2) skal oppfylle kravene til lekeareal og friareal for ny bebyggelse. MUA løses innenfor boligformålet.</p>

	<p>Arealformål SPP er fjernet, da parkering for BF2-4 løses på egen tomt.</p> <p>Samferdselsarealer langs Ødegårdveien og Langnesveien fra opprinnelig plan er tatt med i planomrisset.</p> <p>Målelinjer, frisktsoner og påskrifter er lagt til der det er hensiktsmessig.</p> <p>Det er lagt inn hensynssone H410 – teknisk infrastruktur som sikrer trasé for hovedledninger vann, spillvann og overvann, samt drift og vedlikehold.</p> <p>Det er lagt inn sikringssone H190 – flomvei.</p> <p>Arealformålskoder i denne delen av plankartet følger så langt mulig nummereringen fra opprinnelig plankart.</p>
Bestemmelser - generelt	Bestemmelsene til planen er revidert i henhold til endringer foreslått i plankartet og endringer som tilrettelegger for tiltenkt boligprosjekt.
Bestemmelser - SOSI-koder og arealformål	Bestemmelsene er oppdatert med nye formålskoder og sosi-koder i overenstemmelse med KDDs liste publisert i 2024.
Bestemmelser – arealformål	Arealformålene BKS1 (konsentrert boligbebyggelse) og BKS2 (konsentrert boligbebyggelse) er erstattet med hhv. BB1 (blokkbebyggelse) og BF2-4 (frittliggende boligbebyggelse).
Bestemmelser til arealformål	Det er lagt til en bestemmelse under § 5.1: Innenfor felt B2-4 tillates oppført eneboliger.
	Bestemmelse om gjennomgående leiligheter i BKS2 (§5.1) utgår, da arealet blir bebygget med eneboligbebyggelse i stedet for konsentrert bebyggelse/blokkbebyggelse.
	Bestemmelse om felles parkeringsplass i BKS2 utgår, da arealet blir oppdelt i tomter og bebygget med eneboligbebyggelse med parkering på egen tomt (§ 5.6 g).
	Lagt til bestemmelse § 5.8 b) om at turvei skal gi adgang til f_LEK5 for boenheter i BB1 og BF2-4.
	Lagt til bestemmelse § 5.7 b) opparbeides for fordrøyning av overvann, c) om ansvar for drift og vedlikehold av felles overvannsstruktur, d) om tilrettelegging av drift og vedlikehold av overvannsanleggene.

Bestemmelser til hensynssoner	Lagt til bestemmelse § 4.3 med krav til funksjon, drift og vedlikehold av hovedledninger for vann, spillvann og overvann, og forbud mot tiltak som kan berører dette.
	Lagt til bestemmelse § 4.4 som sikrer flomvei mot tiltak som hindrer flomveiens funksjon.
Rekkefølgebestemmelser	§ 6 e) utgår, da adkomstløsning for B2-4 er flyttet fra Ødegårdveien til Langnesveien.

6. Vurdering av planforslaget

6.1.1 Konsekvenser av endringene

- Endringene i plankart og bestemmelser vil tilrettelegge for en bebyggelse som er bedre tilpasset området topografi, enn i gjeldende plan.
- Adkomstløsninger og hentepunkter for avfall har fått plasseringer som gir bedre trafikkflyt, færre bratte adkomstveier og bedre vilkår for renovasjonsbiler/renovasjonsmannskap.
- For BB1 vil bebyggelsens tetthet være om lag lik den i gjeldende plan.
- For BF2-4 vil bebyggelsens tetthet reduseres sammenlignet med forventningene i gjeldende plan.
- Planendringen vil gi mer luft og romfølelse for eksisterende eneboligbebyggelse i planområdet.
- Hovedkonseptet for felles lekearealer og uteoppholdsarealer er videreført fra eksisterende plan.
- Eneboligtomter kan anlegge uteopphold og lekearealer også på egen tomt.

6.1.2 Vurdering av foreslått prosess, endring gjennom forenklet prosess (pbl §12-14)

Vår vurdering er at de foreslåtte endringene oppfyller kravene til behandling etter §12-14 annet ledd, da endringene som foreslås:

1) Ikke går utover hoveddrammene i planen

Ny løsning for området endrer type boligbebyggelse og plassering av adkomst, bebyggelse, renovasjon, friarealer og parkeringsarealer, men endrer ikke hoveddrammene for bruken av områdene.

Antall boenheter reduseres noe sammenlignet med potensialet som ligger i gjeldende plan, da det har vist seg at konsentrert boligbebyggelse på det sørligste delfeltet (BKS2) er lite realistisk å få til mtp tomtenes beskaffenhet.

2) Ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Arealet er regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan og gjeldende kommuneplan.

3) I liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig

Øvrige deler av planen (felt B1-B4) er allerede ferdigstilt. De to aktuelle delfeltene er de to gjenværende feltene som per i dag ikke er bygget ut.

7. Vedlegg

Forslag til endring av reguleringsplan inkluderer følgende dokumenter:

- Forslag til revidert plankart, datert 29.04.2026
- Forslag til reviderte planbestemmelser, med endringer markert (pdf og word)
- Forslag til reviderte bestemmelser, uten endringer markert (pdf)
- Planbeskrivelse, datert 29.04.2026 (pdf og word)
- SOSI-fil
- SOSI-kontroll

Vedlegg til planbeskrivelse:

Vedlegg 1 – Landskapssnitt, planlagt bebyggelse

Vedlegg 2 – Perspektiver, planlagt bebyggelse

Vedlegg 3 – Overvannsnotat

Vedlegg 4 - Gjeldende plankart

Vedlegg 5 - Gjeldende planbestemmelser