



Statens vegvesen

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Postboks 34

1861 TRØGSTAD

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
22/14979-7

Deres referanse:
24/7695 - 26 /
MAYGASEB

Vår dato:
28.05.2026

Merknader – høring – forenklet prosess – endring av detaljregulering for "boligområde på gnr. 96 bnr. 272 vest for Langnesveien – Ødegård Park – felt BKS1–BKS2" – planID 3118_012420120001 – Indre Østfold kommune

Vi viser til kommunens brev av 22. mai 2026.

Bakgrunn

Omsøkt endring gjelder feltene BKS1 og BKS2. Det har vist seg krevende å få til en hensiktsmessig og gjennomførbar utbygging i området, særlig på grunn av bratt terreng og utfordrende adkomstforhold. Tidligere reguleringsendringer fra 2022 ga ikke en tilfredsstillende løsning.

Med ny eier er det derfor utarbeidet et revidert forslag som i større grad tilpasser bebyggelse og adkomst til terrengforholdene, blant annet ved å legge deler av adkomsten til Langnesveien.

Forslagstiller er Xpanorama AS med SH Prosjekt AS som plankonsulent.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen er vegeier med ansvar for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde riksvegene. Statens vegvesen har også et sektoransvar for trafikkikkerhet, kollektivtransport, gange, sykkel, universell utforming og for å redusere miljøbelastningen fra vegtrafikk.

Vurdering

Endringene innebærer at feltene BKS1 og BKS2 omarbeides og får nye betegnelser og formål. Tidligere BKS1 blir til BB1 som legges til rette for blokkbebyggelse i form av en lavblokk med

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Dronningens gate 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

tilhørende parkeringsanlegg og adkomst fra Ødegårdveien. Tidligere BKS2 deles opp i nye felt BF2–BF4 som reguleres til frittliggende eneboliger. Adkomsten for BF2–BF4 flyttes fra Ødegårdveien til Langnesveien fordi terrenget er for bratt til å gi en trygg løsning fra Ødegårdveien.

Tidligere lekeplasser BLK1 og BLK2 utgår, og det etableres i stedet et nytt grøntområde med lekeplass mellom BB1 og BF2–BF4. Denne får ny plassering og justert størrelse, og skal dekke behovet for lek og uteopphold i området.

Plassering av parkering og renovasjon tilpasses den nye løsningen. For BB1 etableres parkering i et felles garasjeanlegg, mens boligene i BF2–BF4 får parkering på egen tomt. Renovasjonspunktene flyttes og samordnes med adkomstene.

I tillegg oppdateres plankart og bestemmelser. Dette gjelder blant annet nye løsninger for overvann, sikring av flomvei, krav til teknisk infrastruktur og oppdaterte bestemmelser for støy. Samlet sett er endringene en justering av planen for å få en mer gjennomførbar utbygging, uten at hoveddrammene i reguleringsplanen endres.

Oppsummering/konklusjon

Statens vegvesen vurderer at de foreslåtte endringene er innenfor rammene av gjeldende plan og ikke har vesentlige virkninger for vårt ansvarsområde. Vi har derfor ingen merknader til verken de foreslåtte endringene eller til at saken behandles etter forenklet prosess.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS, Postboks 325, 1502 MOSS
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

SAMEIET ØDEGÅRD PARK B4

Indre Østfold kommune
Postboks 34
1861 Trøgstad

(post@io.kommune.no)

PlanID 012420120001

Høringsinnspill vedr. detaljregulering for gbnr 96/272 – BKS1/BKS2

Styret i sameiet Ødegård Park B4 ønsker å lufte et par potensielle problemer med denne endringen.

1. Ankomstveien til boligfeltet fremstår å være nokså bratt, og vår bekymring er at man vil ta litt fart for å komme opp, og da få litt problemer med å vike for trafikk som allerede er på Ødegårdveien.
2. Renovasjonsanlegget er plassert på toppen av adkomstveien, oppe ved Ødegårdveien. Her ser vi to mulige problemer.
 - a. Beboere vil ta med søppel i bilen, og stoppe i Ødegårdveien for å kaste det.
 - b. Renovasjonsbiler vil stoppe i Ødegårdveien for å tømme søppel, noe som vi gir en trang passering for andre biler og muligens problemer for store utrykningskjøretøy.

På generell basis kan jeg nevne at vi har problemer med parkering i Ødegårdveien fra før. En del av disse parkerte bilene kommer fra vårt felt, og styret og de fleste sameierne liker dette svært dårlig. Vi har, med jevne mellomrom en runde hvor vi ber folk stramme seg opp litt, uten at det er noe hjelp.

Denne parkeringen er en sak som kommunen har fått høre om flere ganger, fra beboere her på feltet og sikkert også fra nabofeltene, som ønsker at kommunen setter opp skiltet med parkering forbudt. Vi har til og med havnet i lokalavisen på grunn av denne litt dumme og litt slappe parkeringspraksisen.

SAMEIET ØDEGÅRD PARK B4

Jeg skriver derfor i dag også en ny henvendelse til kommunen om dette, i håp om at resultatet blir annerledes denne gangen.

Askim, 4. juni 2026

Med vennlig hilsen

Bjørn Bråthen
Styreleder



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

10.06.2026

Vår ref:

2026/24879

Deres dato:

22.05.2026

Deres ref:

2024/7695

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Postboks 34

1861 TRØGSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593

Indre Østfold - Uttalelse til endring av detaljregulering for boligområde på gnr/bnr 96/272 Vest for Langnesveien - Ødegård Park

Vi viser til brev datert 22. mai 2026 med høring av endring av detaljregulering for boligområde på gnr/bnr 96/272 vest for Langnesveien – Ødegård Park ved feltene BKS1 og 2.

Bakgrunn

I forbindelse med utbyggingen av feltene BKS1-2 er det ønske om endringer av planen knyttet til type bebyggelse og veiadkomst. Reguleringsplanen ble vedtatt 26. februar 2015.

Det er forespeilet at endringen skal gjøres som forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnsikkerhet og gravplasser.

Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi har i [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2026](#) og på vår nettside med oversikt over [føringer for kommunal planlegging](#) redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Vi har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader til endringene.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Tiltaket kan likevel ha negative virkninger for ulike interesser som kommunen er satt til å ivareta. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune
Statens Vegvesen

Postboks 220
Postboks 1010 Nordre Ål

1702 SARPSBORG
2605 LILLEHAMMER

Indre Østfold kommune
Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Vår ref.: 2026/10121-4

Deres ref.:2024/7695

Dato: 17.06.2026

Uttalelse - Høring - Detaljregulering - boligområde - gbnr. 96/272 - vest for Langnesveien - Ødegård park - Indre Østfold kommune

Viser til brev fra Indre Østfold kommune, datert 22.05.2026.

Saken gjelder endring av reguleringsplan Ødegård park. I forbindelse med prosjektering av bebyggelse på feltene BKS1-BKS2, er det søkt om endring av detaljreguleringen knyttet til type bebyggelse og veiadkomst for en del av reguleringsplanen.

Begrunnelsen for endringen er å tilrettelegge for bebyggelse og adkomst som er bedre tilpasset arealet og terrenget enn det gjeldende reguleringskart og bestemmelser åpner for.

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Vi uttaler oss blant annet med utgangspunkt i fylkesplanen for Østfold.

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle, og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17. Vi skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi skal vurdere planarbeidet som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvern hensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften.

Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og fylkesplanen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside:

<https://ofk.no/tjenester/planlegging/samfunnsplanlegging/gjeldende-regionale-planer/>.

Vurdering av forenklet endring

REGI Samfunnsplanlegging og miljø

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG

Telefon: 69 11 70 00

E-post: post@ofk.no

Internett: www.ofk.no

Org.nr.: 930580694

Det er konsekvensen av endringene, og ikke først og fremst størrelsen på endringen i seg selv, som vil være utgangspunktet for om det kan være enklere saksbehandling. Departementet mener det også i større grad må gjøres en planfaglig og praktisk vurdering her, og at det legges vekt på konsekvensene for omgivelsene og behovet for en bredere medvirkning.

Barn og unges interesser

Lekeplasser

I planforslaget er lekeareal betydelig redusert i areal. Østfold fylkeskommune oppfatter at denne reduksjonen likevel medfører at det krav som er satt til areal i kommuneplanens areadel, som er 150 m² for 5-25 boenheter, følges. Østfold fylkeskommune vil derfor heller gjøre en vurdering av innhold og kvalitetskrav til areal avsatt til LEK.

Kommuneplanens samfunnsdel sier blant annet dette om god oppvekst:

En god oppvekst er ikke bare viktig her og nå. Den påvirker i generasjoner. Stabile oppvekstforhold skapes i et samspill mellom familie, det fysiske og psykiske miljøet barna vokser opp i og kommunens tilbud og tjenester. En god barndom er en investering i et bedre samfunn.

I innledningen til kommuneplanens samfunnsdel trekker kommunen selv sammenheng mellom samfunnsdelen og arealforvaltningen i kap. 2:

Kommuneplanen viser hvordan vi ønsker at kommunen skal utvikle seg de neste 12 årene og er kommunestyrets øverste politiske styringsdokument. Den består av to deler: 1) en samfunnsdel med arealstrategi og mål som forteller hvilken retning vi vil samfunnet vårt skal gå i og 2) en arealdel som viser framtidig arealbruk, for eksempel hvor vi skal bygge nye hus, veier, parker og lekeplasser, for å utvikle oss i nettopp denne retningen.

Kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune har klare kvalitetskrav til lekeplasser. I bestemmelse 5.2.7 c er det satt følgende krav til lekeplasser:

Lekeplassene skal ha et parkmessig og grønt preg med trær, og være tilpasset med benker og stoler slik at møteplassen er tilpasset for flere aldersgrupper, og kan brukes til lek og samvær mellom barn og voksne. De skal være universelt utformet og tilgjengelige for alle brukergrupper. Det skal være en god utforming som legger til rette for allsidig lek og aktivitet sommer og vinter.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging 5 b sier:

b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

I planforslaget som er på høring er det satt følgende krav til innhold av lekeplasser i bestemmelse § 5.4:

Lekeplassene skal minimum være opparbeidet med sandkasse og benk.

Slik Østfold fylkeskommune vurderer det, er det å etablere en sandkasse og en benk på et areal som er 222 m², ikke i tråd med de kvalitetskrav som kommuneplanen setter, eller i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. I veilederen for barn og unge i plan og byggesak står det at avsatt areal må legges til rette for ulike aldersgrupper og være egna som sted for samhandling mellom barn, unge og voksne. Østfold fylkeskommune vurderer at lekeplassene ikke vil være ha de funksjoner som en lekeplass skal ha, uten at det settes betydelig større krav til utforming og innhold av lekeplassene, enn det som er gjort i forslaget til reguleringsbestemmelser.

I tilsvar fra barn og unges representanter for anmerkninger om avstand til lekeplass, er det også argumentert med at regulert lekeplass vil være for de litt større barna. I så fall bør det gjenspeiles i hvilke lekeapparater som det settes krav til skal etableres.

Vi håper og tror at Indre Østfold kommune som arealmyndighet har større ambisjoner på vegne av barn som skal vokse opp på dette boligfeltet, og setter krav til utforming av lekeplass i tråd med kommunens egen arealplan og som også støtter opp under de krav til fysisk utforming som Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging setter.

Samferdsel

Det kan være aktuelt å vurdere om det bør fastsettes minimums- og maksimumskrav til parkering, med utgangspunkt i bestemmelsene i kommuneplanen. Samferdsel har ellers ingen merknader.

Konklusjon

- Vi ber om at det i planbestemmelse settes krav til kvalitet og utforming av lekeplassene i tråd med de innspill som er gitt.
- Vi ber kommunen vurdere å fastsette minimums- og maksimumskrav til parkering.

Under forutsetning av at innspillene som er gitt, innarbeides i planforslaget, har ikke Østfold fylkeskommune noe imot at planendringen gjøres som en forenklet endring.

Vi ber om å få oversendt endelig detaljreguleringsplan.

Vennlig hilsen

Øyvind Thømt
spesialrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandler samferdsel: Anne Fodnes Nordstoga, planforvalter

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS