

Indre Østfold kommune

Forslag til detaljregulering iht. pbl § 12-3

PLANBESKRIVELSE



Glomviklia i Indre Østfold kommune

Gnr./bnr: 90/68 m.fl.

Plan-ID: 301420210013

Dato: 24.12.2022, revidert 06.02.2023, 09.02.2023, 09.03.2023 og 13.05.2026

Kommunestyrets vedtak:

Planbeskrivelsen ble innsendt første gang: 24.12.2022.

Revideringer i perioden før førstegangsbehandling av plandokumentene:

Dato:	Revidering består av:	Utført av:
06.02.2023	Endringer etter skriftlige tilbakemeldinger fra IØK den 02.02.2023	A.B.S.
09.02.2023	Oppdatert vedleggsliste etter ytterligere overvannsredegjørelser	A.B.S.
09.03.2023	Oppdatert plankart og informasjon rundt vann- og avløp	A.B.S.
13.05.2026	Oppdatert tekst for avfallshåndtering	A.B.S.

INNHALDSFORTEGNELSE

1	BAKGRUNN	4
1.1	Saksopplysninger	4
1.2	Bakgrunn for saken	4
1.3	Forholdet til forskrift om konsekvensutredning	4
1.4	Utbyggingsavtaler	4
2	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	5
3	PLANSTATUS	6
3.1	Nasjonale og regionale rammer og føringer	6
3.2	Rikspolitiske retningslinjer	6
3.3	Reguleringsplan	6
3.4	Kommuneplan	6
3.5	Fylkesplan	7
3.6	Areal- og transportplan for Indre Østfold	7
4	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	8
4.1	Beliggenhet og størrelse	8
4.2	Avgrensning	8
4.3	Eiere	9
4.4	Arealbruk	9
4.5	Kulturminner	9
4.6	Støy	10
4.7	Naturmangfold og fremmede arter	10
4.8	Topografi, vegetasjon, solforhold	11
4.9	Rekreasjon og barns interesser	11
4.10	Grunnforhold	12
4.11	Trafikkforhold	12
4.12	Nærområdet	13
4.13	Miljøforhold	13
4.14	Landbruk	13
4.15	Teknisk infrastruktur	13
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	14
5.1	Sammendrag	14
5.2	Illustrasjonsplan	15
5.3	Planlagt arealbruk	16
5.4	Plankart	16
5.5	Plangrep	17
5.6	Bebyggelsens størrelse og utforming	18
5.7	Uteoppholdsarealer	19
5.8	Overvann	20
5.9	Universell utforming/tilgjengelighet for alle	20
5.10	Rekkefølgekrav	20
5.11	Trafikkløsning	20
5.12	Avfallshåndtering	20
6	ANALYSER OG UTREDNINGER	21
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	21
7.1	Overordnede planer	21
7.2	Sosiale konsekvenser	21
7.3	Konsekvenser for områdekarakteren	21
7.4	Trafikale konsekvenser	21
7.5	Konsekvenser for omkringliggende bygg og virksomhet	21
7.6	Konsekvenser for barn og unge	21
7.7	Risiko- og sårbarhetsanalyse	21
8	VEDLEGG	22

1 BAKGRUNN

1.1 Saksopplysninger

Forslagsstiller: Fjellengen AS
v/Anders Sølve Strand
Tlf: 924 25 501
E-post: anderss.strand@gmail.com

Fagkyndig: STRÅ Arkitekter AS
v/Anders Byng Strøm
Tlf: 403 88 182
E-post: anders@straaa.com

1.2 Bakgrunn for saken

Reguleringens formål er å legge til rette for fradeling av 14 eneboligtomter med sekundærleilighet i tråd med intensjonene i kommuneplanen. Planen skal legge til rette for gode bokvaliteter og oppvekstsvilkår i naturlige omgivelser.

1.3 Forholdet til forskrift om konsekvensutredning

I oppstartsmøtet med administrasjonen i Indre Østfold kommune, avholdt den 22.04.2022, ble det konkludert med at tiltaket ikke er konsekvensutredningspliktig (KU-pliktig) jf. plan- og bygningslovens § 4-1. Hvilke tiltak/planarbeider som skal konsekvensutredes, følger av Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2014-12-19-1726.

1.4 Utbyggingsavtaler

Det foreligger ingen utbyggingsavtaler.

2 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Planinitiativet ble sendt inn den 09.07.2021 og revidert den 08.11.2021. Oppstartsmøte ble avholdt den 22.04.2022. Oppstart av planarbeidet ble varslet/annonsert den 19.05.2022 med frist for merknader den 10.06.2022.

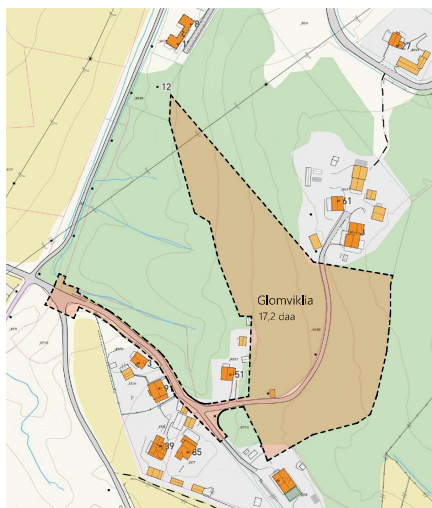
Der er mottatt **10 stk.** forhåndsuttalelser fra offentlige etater og **2 stk.** nabomerknader. Merknadene er fra:

- 1) Viken fylkeskommune
- 2) Viken fylkeskommune - Seksjon for arkeologiske kulturminner, Kulturarv
- 3) Statsforvalteren i Oslo og Viken
- 4) Statens vegvesen
- 5) Elvia
- 6) Mattilsynet
- 7) NVE - Norges vassdrags- og Energidirektorat
- 8) Indre Østfold Renovasjon (IØR)
- 9) Direktoratet for mineralforvaltning (DMF)
- 10) Politiet - Øst politidistrikt
- 11) Grunneiere for gbnr. 87/7, 87/8, 87/9, 87/11, 87/14 og 90/17
- 12) Grunneier Vidar Glomvik

Sammendrag med kommentarer er vedlagt (*Vedlegg 3*).

OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av plan og bygningslovens § 12-8, varsles oppstart av detaljregulering for **Glomviklia, gbnr. 90/68 m.fl.** i Indre Østfold kommune. Planområdet omfatter **17,2 daa** og er avgrenset som vist på kartutsnittet under. Planen berører hele gbnr. 90/68 og deler av gbnr. 90/22, 90/21, 87/13, 87/10, 87/9, 87/5 og 87/2. Formålet med planen er å tilrettelegge for fradeling av inntil 15 eneboligtomter med sekundærløilighet i tråd med intensjonene i kommuneplanen.



Forslagsstiller og grunneier er Fjellengen AS, og STRÅ Arkitekter AS er plankonsulent. Varsel om oppstart blir også lagt ut på kommunens hjemmeside: <https://www.io.kommune.no>. Merknader til planarbeidet kan sendes per post til STRÅ Arkitekter AS, Industrigata 60 B, 0357 Oslo, eller elektronisk til anders@straaa.com.

Frist for merknader er satt til 10.06.2022.

Figur 1: Varslingsannonse

3 PLANSTATUS

Følgende planer anses for å ha relevans for utbyggingen:

3.1 Nasjonale og regionale rammer og føringer

Statlige føringer for en miljørettet og samordnet areal- og transportplanlegging (SAT). SAT har tre hovedmål: 1) Begrense arealbruken, 2) Redusere transportmengden, 3) Endre transportmiddelfordelingen slik at den blir bedre for miljøet.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning gir retningslinjer for arbeid med klima- og energiplan, samt planlegging for at samfunnet skal forbedres på og tilpasses klimaendring.

3.2 Rikspolitiske retningslinjer

I henhold til RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, skal kommunene vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandling etter Plan- og bygningsloven.

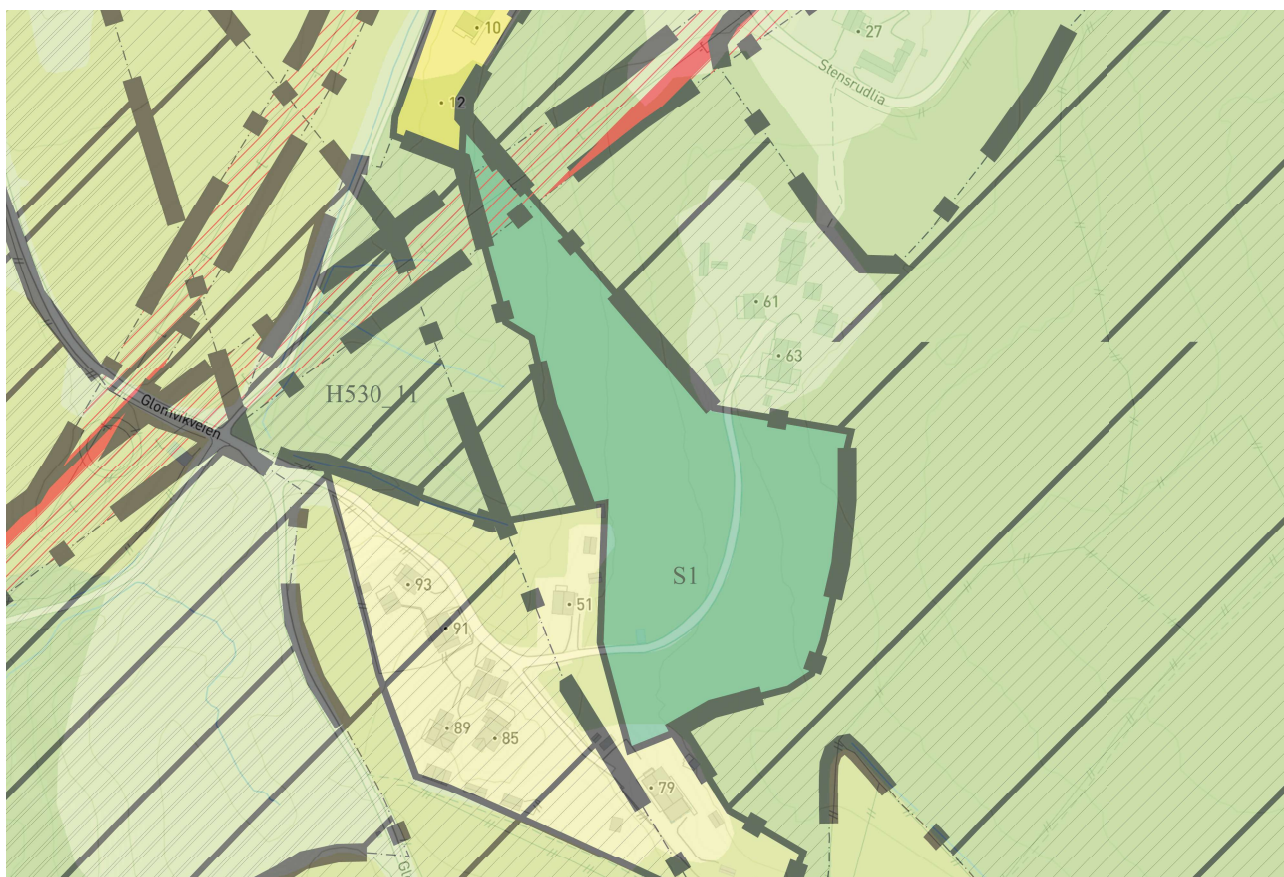
Følgende statlige retningslinjer er også relevante for planleggingen:

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- Retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2021)

3.3 Reguleringsplan

Planområdet er uregulert.

3.4 Kommuneplan



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel

“Kommuneplanens arealdel for perioden 2018-2030” gjelder for planarbeidet. Planen skal sikre en arealbruk som bidrar til at Askim kommune oppnår de langsiktige målene for samfunnsutviklingen fastsatt i kommuneplanens samfunnsdel.

Figuren ovenfor viser status i kommuneplanens arealdel, der planområdet er avsatt til fremtidig LNFR-areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse. Området er gitt navn S1 Kykkelsrud, og det tillates oppført inntil 15 boliger med tilhørende sekundærleilighet, garasjer, uthus m.v.

Kommuneplanens samfunnsdel

“Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi 2021-2032” gjelder også for planarbeidet. Planen har FNs bærekraftsmål som utgangspunkt og har utviklet strategier ut fra potensialet som en vekstkommune med en beliggenhet som gjør det mulig å bo både landlig og sentralt.

3.5 Fylkesplan

Føringer i gjeldende fylkesplan “Østfold mot 2050” er relevant for planarbeidet. Planen har tre primære fokusområder:

- Levekår og folkehelse med god livskvalitet for alle som bor i Østfold
- Verdiskaping som er attraktiv for mennesker og kapital, og med et velfungerende arbeidsmarked og bærekraftig næringsliv
- Miljø med fokus på klima, natur- og kulturlandskap

Fylkesplanen forutsetter at nye utnytingsområder skal utnyttes effektivt og være bærekraftige i et klima- og miljøperspektiv.

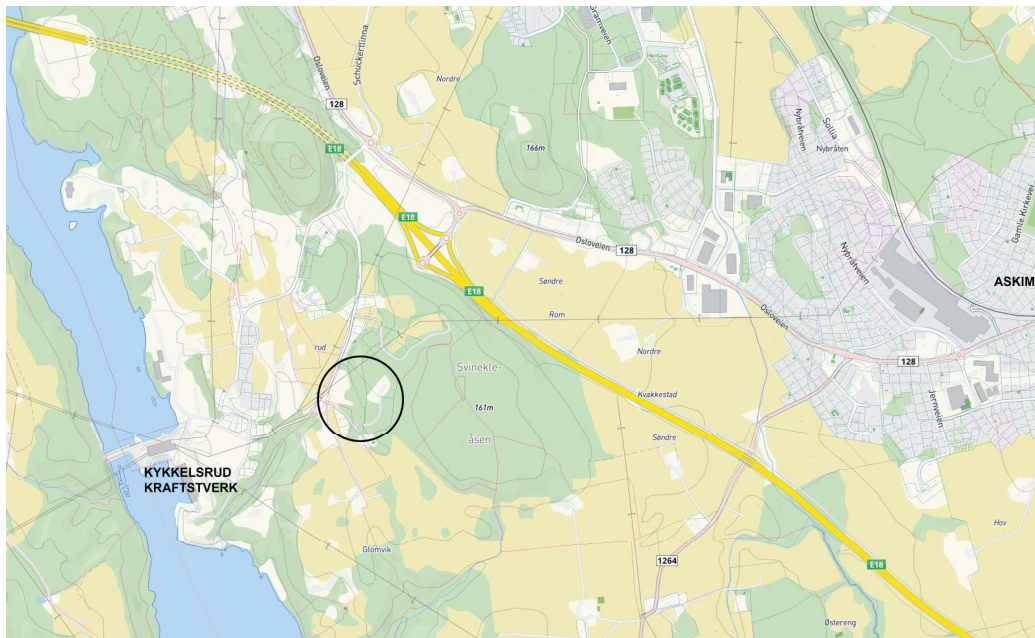
3.6 Areal- og transportplan for Indre Østfold

Areal- og Transportplan for Indre Østfold ble vedtatt som fylkesdelplan av Miljøverndepartementet i 2004. Planen er utarbeidet av kommunene i Indre Østfold i fellesskap, og den fastsetter en felles regional politikk på bakgrunn av statlige retningslinjer (Riskpolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging). Fylkesdelplanen trekker opp hovedstrukturen i utbyggingsmønsteret med utgangspunkt i sammenhengen mellom arealbruk og transport. Målet er å redusere transportbehovet slik at mest mulig av transporten kan gjøres med miljøvennlige transportmidler.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Beliggenhet og størrelse

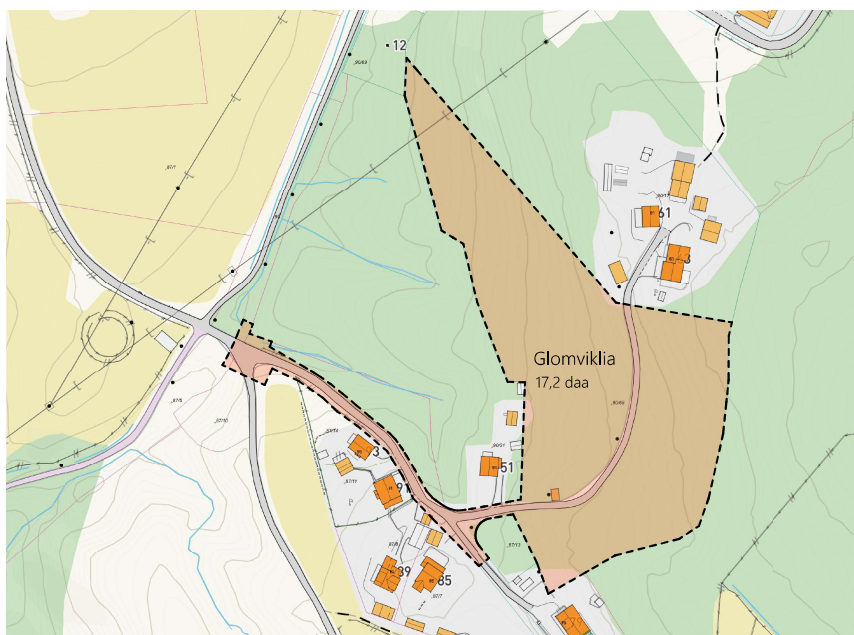
Det ca. 15,5 daa store arealet ligger øst i Kykkelsrudgrenda, mellom E18 og Glomma. Området for øvrig består av en kombinasjon av boligklynger, frittliggende eneboliger, skog og gårder med tilhørende dyrket mark.



Figur 3: Planområdets beliggenhet

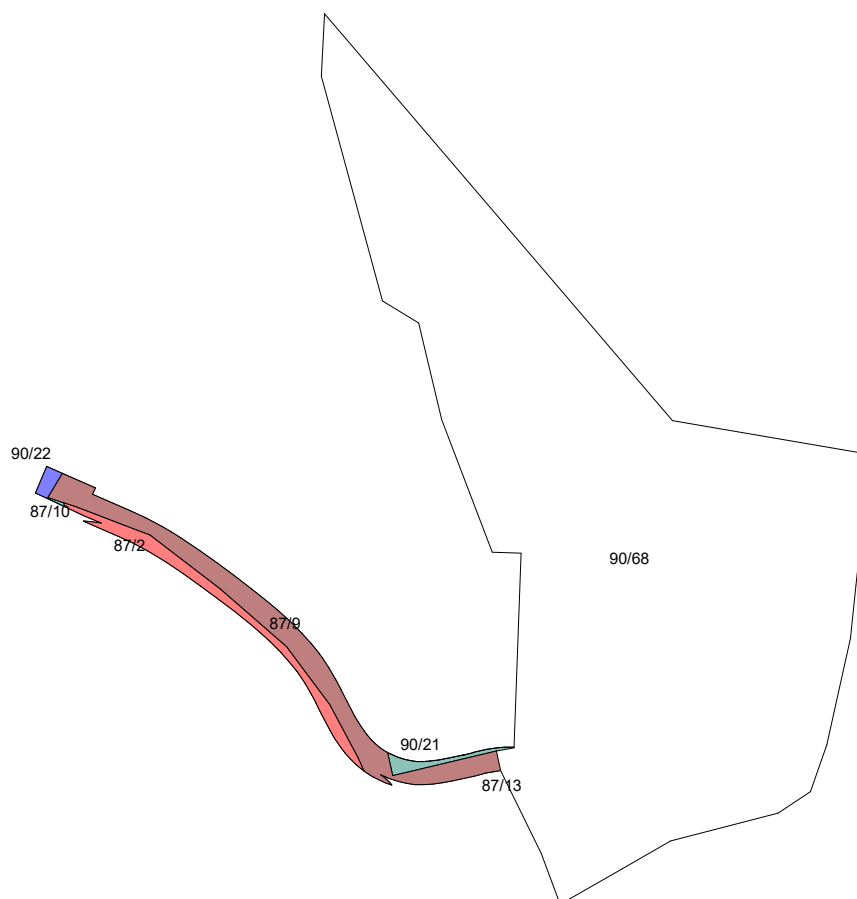
4.2 Avgrensning

Planavgrensningen omfatter hele gbnr. 90/68 og følger Glomvikveien ned til krysset ved Kykkelsrudlinna. Planavgrensningen er gjort bred nok til at det skal være mulig å regulere en atkomstvei etter Vegvesenets håndbøker. I krysset ved Kykkelsrudlinna er området utvidet for å kunne omfatte regulering av et eventuelt veikryss med nødvendige svingradier, og de samme hensynene er utgangspunktet for at planavgrensningen er utvidet i sørøstlig retning. Disse hensynene gjør at planavgrensningen også omfatter deler av flere tilgrensende eiendommer.



Figur 4: Planområdets avgrensning

4.3 Eiere



Figur 5: Eiendomsstruktur

<i>Gnr.</i>	<i>Bnr.</i>	<i>Adresse</i>	<i>Areal</i>	<i>Eier</i>
90	68	Ingen adresse	ca. 15 579 m ²	Anders Strand og Liu Sandy Qui Xiang
90	22	Ingen adresse	ca. 35 m ²	Hafslund Produksjon Holding AS
90	21	Glomvikveien 51	ca. 63 m ²	Birger Fladmark
87	13	Ingen adresse	ca. 5 m ²	Britt Karin Granås
87	10	Ingen adresse	ca. 3 m ²	Hafslund Produksjon Holding AS
87	9	Glomvikveien 79	ca. 855 m ²	Marek F. Falkowski
87	2	Glomvikveien 111	ca. 297 m ²	Vidar Glomvik

4.4 Arealbruk

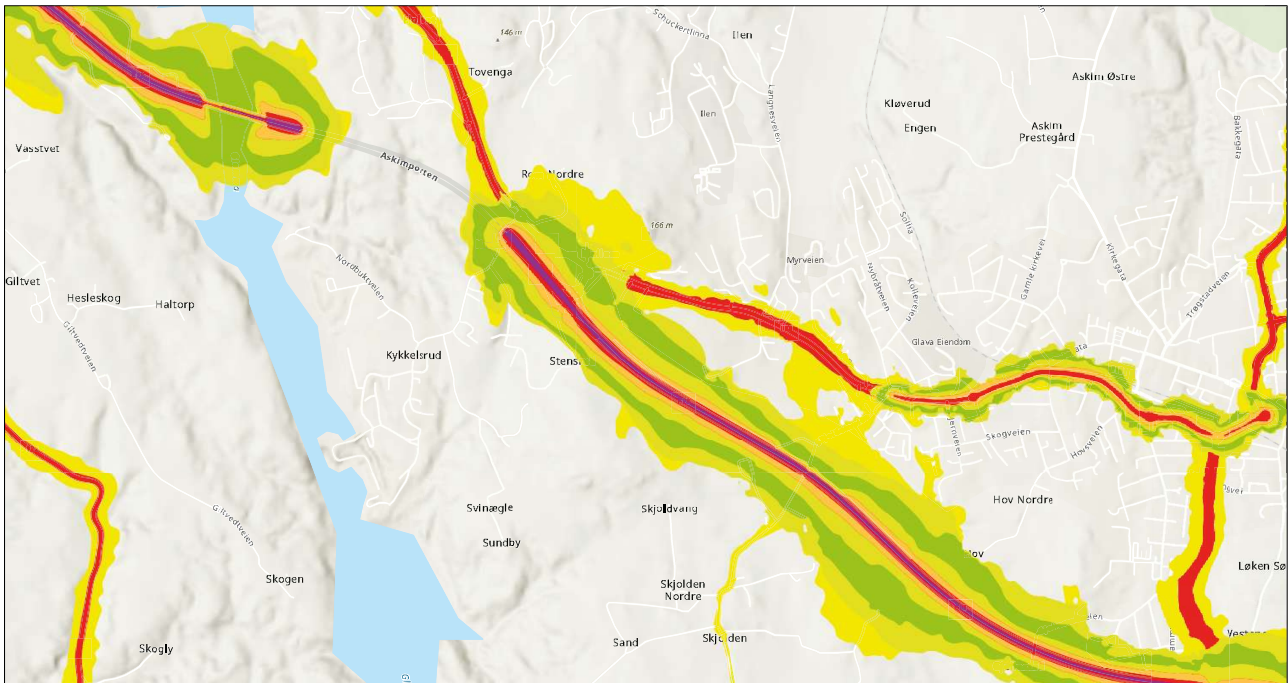
Gbnr. 90/68 har per dags dato ingen konkret bruk, med unntak av Glomvikveien som går over eiendommen og gir atkomst til gbnr. 87/12. Eiendommen har tilgrensende skog på flere sider, spesielt mot øst, vest og nordøst, i tillegg til et småbruk i nord og et knippe frittliggende småhus langs veistrekket ned til Kykkelsrudlinna. For øvrig, består området av klynger med frittliggende eneboliger.

4.5 Kulturminner

Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, men det er flere kjente kulturminner i området for øvrig. Viken fylkeskommune - Seksjon for arkeologiske kulturminner, Kulturarv, vurderte det som sannsynlig at det kunne finnes kulturminner som lokaliteter/bosetningsspor fra steinalderen og bronsealderen, samt gravminner fra steinalderen innenfor området, og det måtte derfor gjennomføres arkeologiske registreringer i form av overflatesøk og prøvestikking. Undersøkelsene ble gjennomført på sensommeren 2022, og via brev datert den 02.09.2022 (vedlegg 8) fremkommer det at det ikke er påvist automatisk fredete fornminner. Rapport er under utarbeidelse og vil bli ettersendt kommunen så snart den foreligger.

4.6 Støy

Støykartet under viser støy generert av E18. Kartet illustrerer den støydempende effekten kollen mellom planområdet og E18 har, og at støy fra E18 ikke vil være en aktuell problemstilling i forbindelse med prosjektering av boliger og uteoppholdsarealer. Bortsett fra E18, er det ingen spesielt støygenererende kilder i nærområdet. Glomvikveien betjener i all hovedsak planområdet, samt noen flere boliger i grenden, og støy fra denne vil må anses for å bli veldig begrenset.



Figur 6: Støykart hentet fra arcgis.com

4.7 Naturmangfold og fremmede arter

Det er registrert kjempebjørnekjeks og kjempespringfrø innenfor planområdet. For å hindre ytterligere spredning, må eksemplarer av disse plantene bekjempes i henhold til veiledere utarbeidet av Fagus. Jordmasser innenfor planområdet må behandles i henhold til veiledere fra Fagus for å sørge for at frøbanken ikke fører til spredning av uønskede arter til andre områder.

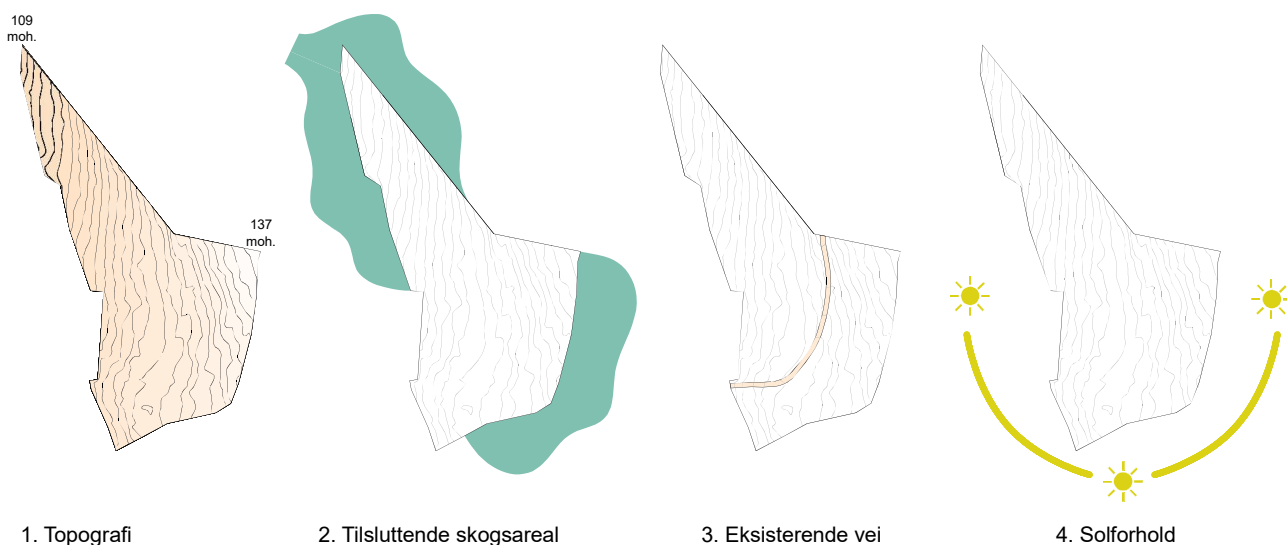


Figur 7: Artskart hentet fra Artsdatabanken.no

Ut over dette er det hverken registrert eller observert fremmede arter eller sårbart naturmangfold innenfor planområdet. At et område endres fra skogsareal til boligområde, vil i alle tilfeller ha en viss innvirkning på det lokale naturmangfoldet, men det er ingen forhold ved planområdet som indikerer at det utgjør en spesielt viktig og bevaringsverdig ressurs for det lokale naturmangfoldet. Med utgangspunkt i Naturmangfoldlovens §§ 8-12, er det allikevel i planleggingen lagt stor vekt på den eksisterende vegetasjonen som utgangspunkt for planens hovedgrep. Flere grønne korridorer knytter området til de omkringliggende skogsarealene og sørger for at vesentlige deler av den eksisterende vegetasjonen opprettholdes, samt at husene deles opp i mindre klynger.

4.8 Topografi, vegetasjon, solforhold

Planområdet er preget av forholdsvis store nivåforskjeller, fra ca. 109 moh. i nordvest til ca. 137 moh. i nordøst. Store deler av eiendommen har fjell i dagen, eller fjell under et tynt jordlag. Terrenget faller forholdsvis jevnt mot vest og har gode solforhold gjennom mesteparten av dagen. Området ble flatehogd for en stund tilbake og er i dag et frodig blandings-skogsområde, primært bestående av ung løvskog.



Figur 8: Analysediagrammer



Foto 1: planområdets avgrensning mot øst



Foto 2: utsikt fra planområdets østre del mot vest

4.9 Rekreasjon og barns interesser

Eiendommen er i dag et privateid skogsareal. Det er ikke registrert almen bruk av området til rekreasjonsformål.

4.10 Grunnforhold

Det er blitt utført grunnundersøkelser i to trinn for å avdekke planområdets grunnforhold. VSO Consulting var ansvarlige for trinn 1 og leverte en rapport (vedlegg 6) basert på 19 sjakteutgravninger med analyse og beskrivelse av antatte grunnforhold/utredning av områdeskredfare for Gnr./Bnr. 90/68. Rapporten organiserte tomten i 3 delområder og konkluderte med at det var behov for ytterligere undersøkelser innenfor delområde 1 for å kunne fastslå om områdets stabilitet var tilstrekkelig for det aktuelle tiltaket.

Ytterligere boringer innenfor delområde 1 ble utført av Geoteknikk AS. Rapporten konkluderer med at terreng- og områdestabilitet er tilstrekkelig i tiltaksområdet, og at sikkerhet mot skred er ivaretatt. Utbygging kan utføres uten særskilte tiltak med tanke på områdestabilitet, men lokal stabilitet med hensyn til utgraving må kontrolleres. Det anbefales videre at det enkelte byggetiltak innenfor delområde 1 prosjekteres særskilt i forhold til geotekniske problemstillinger som lokal stabilitet, bæreevne, setninger osv.

Uavhengig kontroll ble utført av Paya Consult og konkluderer likeledes med at den globale stabiliteten er tilfredsstillende, men at lokal stabilitet skal ivaretas i prosjekteringsfasen av geoteknisk prosjekterende.

4.11 Trafikkforhold

Glomvikveien er eneste atkomstvei til planområdet. Veien går gjennom planområdet og gir atkomst til gbnr. 90/17 som eneste eiendom på innsiden. Veien er smal, uregulert og i dårlig standard fra planområdet og ned til Kykkelsrudlinna. Fra dette krysset og til Kykkelsrudveien, er veien regulert til offentlig kjørevei med 8 meters bredde, men den faktiske vegtraséen er sannsynligvis en gammel gårdsvei som har fått utvidet bruk med tiden. Veien bærer preg av manglende grøfting og dårlig drenering, hvilket fører til issvuller på vinteren. Indre Østfold Renovasjon har meldt at de har planer om å varsle brukerne om at veien må utbedres dersom renovasjonsselskapet skal fortsette kjøringen helt inn.

Det er ikke registrert ÅDT på hverken Glomvikveien eller Kykkelsrudveien, som forbinder området med det overordnede trafikksystemet, men langs E18 er det registrert en trafikkmengde på 12 268 kjøretøy per årsdøgn (2021). Kykkelsrudveien er en samlevei for grenda, mens Glomvikveien betjener ca. 10 husstander.

Kykkelsrudlinna ligger like vest for planområdet og forbinder fotballbanen ved Kykkelsrud kraftverk i sørvest med Kykkelsrudveien ved Romsåsen parkering i nord. Fra Kykkelsrudveien til Stensrudlia, er linna en gruslagt atkomstvei, og derfra og ned til fotballbanen fortsetter linna som en gruslagt gang- og sykkelvei.

Nærmeste kollektive transporttilbud er Krosby busstop ved Osloveien. Stoppet ligger ca. 1 000 m gange fra planområdet og har trygg atkomst via Kykkelsrudlinna og det opparbeidete fortauet langs Kykkelsrudveien.



Figur 9: Oversikt over boligklynger

4.12 Nærområdet

Mesteparten av området er omringet av skog som er satt av til landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR-område) i kommuneplanens arealdel. Grenda for øvrig består av en blanding av jordbruksarealer, skog og frittliggende eneboliger, som i all hovedsak er organisert i klynger.

4.13 Miljøforhold

Det finnes ingen luftforurensningskilder i nærområdet, annet enn E18, og det er heller ikke kjent at det finnes miljøfarlig avfall på eiendommen.

4.14 Landbruk

Planområdet omfatter ikke dyrket mark, men deler av arealet som reguleres til kjørevei ligger inntil dyrket mark.

4.15 Teknisk infrastruktur

I områdets nordvestre ende, krysser en kraftlinje som tilhører regionalnettet. Denne innebærer et byggeforbudsbelte langs traséen som er regulert inn i kommuneplanen, og som må videreføres i detaljreguleringsplanen.



Figur 10: Tilkobling for vann

Vann

Kommunen skal skifte ut deler av hovedledning VL200 i vest og foreslår tilkobling som vist på kartet under. Kapasiteten er her beregnet å være over 71 l/s. Eksisterende privat stikkledning VL 50 bør skiftes ut, og eksisterende bebyggelse knyttes til ny ledning.



Figur 11: Tilkobling for avløp

Avløp

Det er privat ledningsnett også for spillvann. Aktuelt tilkoblingspunkt for spillvann er vist i kartet under. På grunn av kapasitetsproblemer på pumpestasjonen ved Kykkelsrud, er det ikke aktuelt med tilkobling til selvfallsledning (SP 160) som går i retning kraftstasjonen.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Sammendrag

Planen skal bidra til en helhetlig utvikling av Glomviklia og legge rammer for gode bokvaliteter og trygge og attraktive oppvekstvilkår for barn og unge. Terrengfall, solforhold og nærhet til natur, muliggjør både individuelle og felles uteoppholdsarealer av høy kvalitet. Det sentrale, felles uteoppholdsarealet blir et sosialt møtepunkt. De naturlige omgivelsene er utgangspunktet for planen, og tydelige, vegeterte forbindelser ut i skogen, samt tilsvarende soner mellom husene, skal bidra til å styrke følelsen av å bo i naturen. Grepet skal samtidig bidra til at husene oppleves individuelt og i små grupperinger, som spredt småhusbebyggelse. Planen bygger videre på områdekarakteren med frittliggende eneboliger i klynger, med mulighet for sekundærbolig og tilhørende garasjer/uthus.



Figur 12: Visualisering av privat tomt mot grønn forbindelse ut i skogen

5.2 Illustrasjonsplan



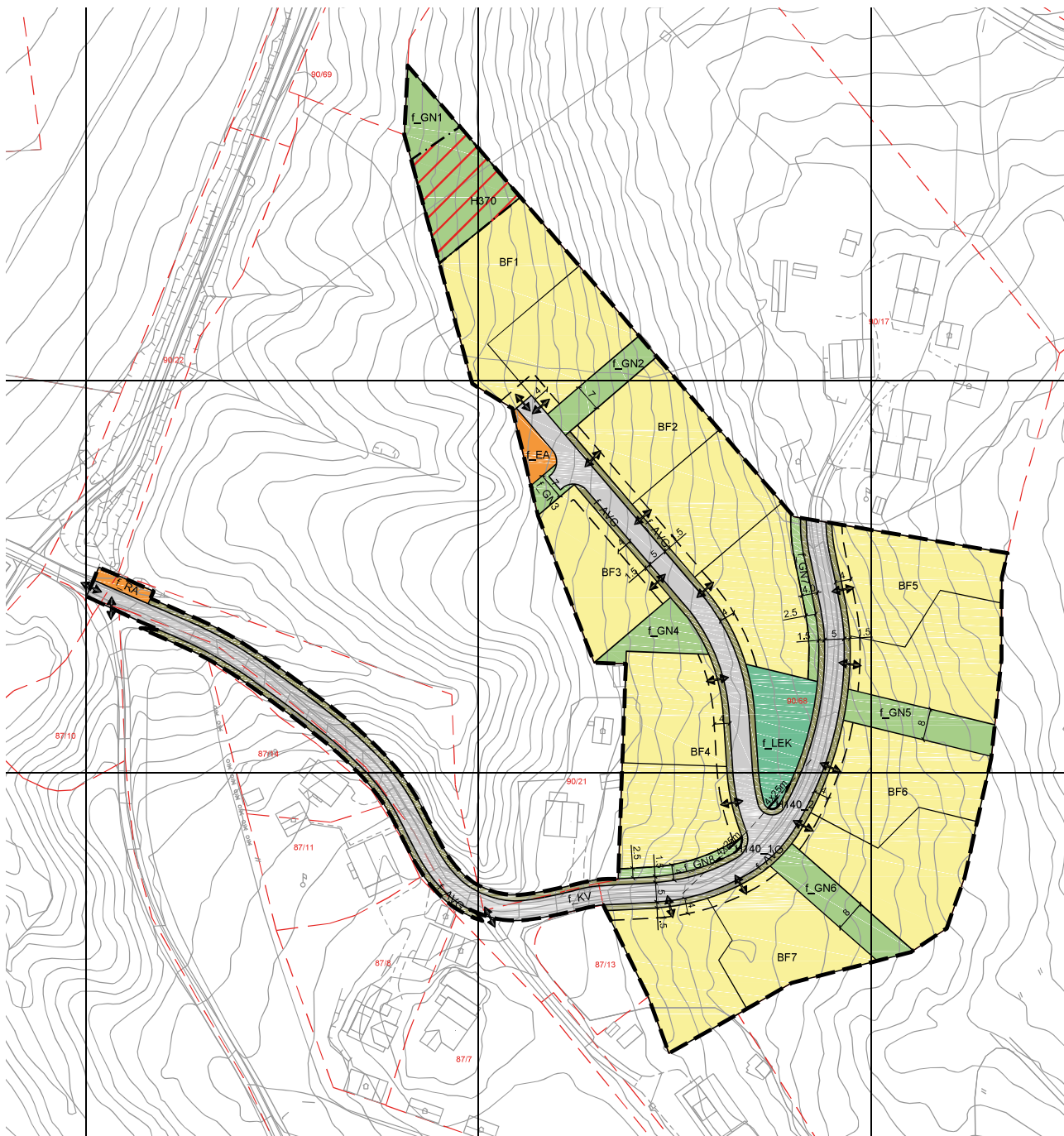
1

5.3 Planlagt arealbruk

Planområdet er på 16 832 m² og er fordelt på følgende formål:

- | | |
|--|-----------------------|
| 1. Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1) | |
| - Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF7) | 11 030 m ² |
| - Lekeplass (f_LEK) | 410 m ² |
| - Renovasjon (f_RA) | 53 m ² |
| - Energianlegg (f_EA) | 97 m ² |
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2) | |
| - Kjøreveg (f_KV) | 2 176 m ² |
| - Annen veggrunn (AVG) | 1 098 m ² |
| 3. Grønnstruktur (PBL §12-5 nr. 3) | |
| - Naturområde (f_GN1-f_GN8) | 1 967 m ² |
| 4. Sikringsone frisikt (H140) | |
| 5. Faresone for høyspenningsanlegg (H370) | |

5.4 Plankart

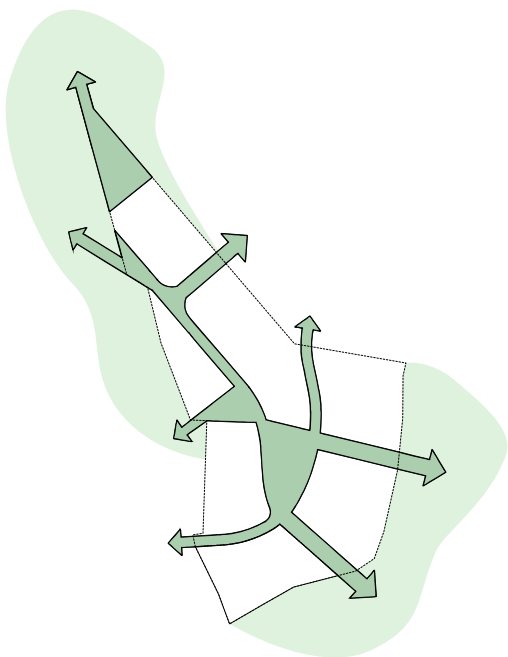


5.5 Plangrep

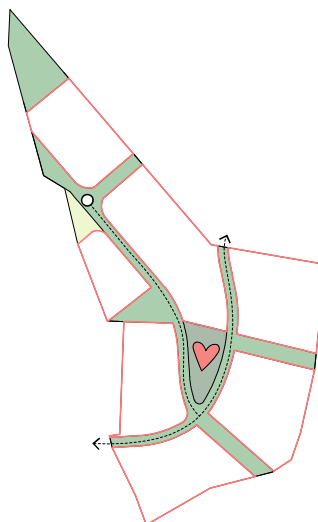
Målet med plangrepet er å skape et rammeverk for frittliggende eneboliger der opplevelsen av å bo i naturen er grunnleggende. For å oppnå dette, er det lagd en tretrinns strategi (se figur 13 nedenfor):

- 1) Etablere en sammenhengende struktur hvor myke trafikanter prioriteres. Strukturen har hovedsakelig et grønt preg og skal sikre trygg og attraktiv intern flyt på området, så vel som å forbinde området til de tilgrensende skogsområdene.
- 2) Definere et sentralt felles uteoppholdsareal som er tilgjengelig for alle. Arealet skal ha et naturlig og vegetert preg, romme muligheter for lek- og opphold for alle aldersgrupper og bli en arena for fellesarrangementer og godt naboskap. I tillegg bevares skogsareal som ekstra vegetasjonsbelter på strategiske steder, som sammen med grøntstrukturen bidrar til å organisere boligene i små klynger på to og tre hus. Dette innebærer at alle tomtene har tilgrensende naturområder på to eller tre sider, slik at man aldri opplever mange hus på samme tid. For beboerne er denne nærheten til natur en del av den store verdien av å bo landlig, samtidig som det bidrar til å begrense innsyn fra naboer.
- 4) Tomtene deles inn på en måte som gjør det mulig å plassere husene med langsiden med høydekurvene. Dette bidrar til å skape variasjon i det totale inntrykket og gjør det enklere å tilpasse boligene til terrenget, heller enn omvendt.

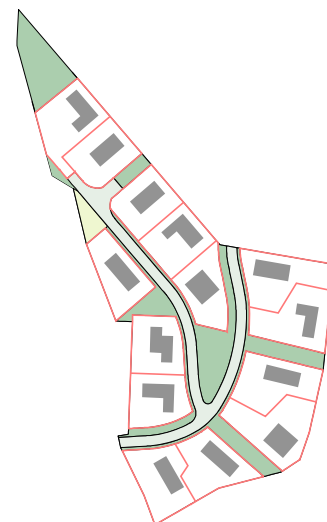
1.



2.



3.



Figur 13: Konseptdiagrammer

5.6 Bebyggelsens størrelse og utforming

Tillatt bebyggelse er frittliggende småhusbebyggelse med sekundærleilighet og tilhørende garasje/uthus i samsvar med kommuneplanens arealdel. Volumstudiene i figurer 14 og 15 viser konsekvensene av to forskjellige grader av utnyttelse ved maksimal utnyttelse.

Figur 14 illustrerer samtlige tomter maksimalt utnyttet ved %-BYA=25%, hvilket er sammenfallende med kommuneplanens arealdel. Bebyggelsen fremstår uforholdsmessig stor med tanke på eiendommenes tetthet og områdekarakteren for øvrig.

Figur 15 illustrerer samtlige tomter maksimalt utnyttet ved %-BYA=20%, hvilket er sammenfallende med grad av utnyttning for andre tilsvarende reguleringsplaner i Kykkelsrudgrenda. Bebyggelsen harmonerer bedre med omgivelsene, og det blir mer luft mellom byggene slik at naturen får den sterke tilstedeværelsen som er intendert.

Grad av utnyttning reguleres til %-BYA=20%.



Figur 14: Maksimal utnyttelse ved %-BYA=25%



Figur 15: Maksimal utnyttelse ved %-BYA=20%

5.7 Uteoppholdsarealer

Minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet er satt til 50 m² i kommuneplanen. For enkelttomter skal minimum 50% av dette arealet være egnet til lek. Minimum 5 m² per boenhet skal i tillegg være arealer til felles lekeplass. Sentralt i planen er det avsatt et areal på ca. 400 m² til lek og felles uteopphold. Innenfor formålet (f_LEK) skal det opparbeides en felles lekeplass på minimum 100 m². Det øvrige arealet innenfor f_LEK tillates tilrettelagt for felles uteopphold og lek. Området vil ha gode solforhold både sommer og vinter og planlegges med vegetasjon for et grønt, naturlig preg.



Figur 16: Visualisering av felles uteoppholdsareal mot private boliger

Beboerne vil for øvrig ha tilgang til følgende arealer innenfor kort avstand:

- Store skogsarealer på flere sider av planområdet med umiddelbar forbindelse via regulerte turveier
- Grusbane for ballspill ved Kykkelsrud Kraftverk - ca. 550 m

5.8 Overvann

Overvann skal håndteres på egen tomt i henhold til «Overvannsveileder for Indre Østfold kommune» ved at det fanges opp, filtreres, fordrøyes og forsinkes. Takvann spres på terreng og infiltreres i grøntareal eller blomsterbed. Vann fra veien ledes til veigrøfter. Naturbaserte løsninger skal benyttes for overvannshåndteringen. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien. Øvre grense for påslippsmengde til kommunalt ledningsnett er 15 l/s pr. ha av tomtearealet.

Overvannsanleggene skal eies og driftes privat. Hver enkelt grunneier har ansvar for ivaretagelse av overvannskravene innenfor egen tomt. Overvannsanlegg som omfatter felles infrastruktur og uteoppholdsarealer, skal eies, driftes og vedlikeholdes av et sameie eller en velforening.

5.9 Universell utforming/tilgjengelighet for alle

Det skal sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og lekearealer i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier.

5.10 Rekkefølgekrav

Det vil bli stilt rekkefølgekrav i forbindelse med:

- felles infrastruktur, herunder vei, elektrisitet, vann og avløp
- renovasjonsløsning
- grøntstruktur
- lekeplass

5.11 Trafikkløsning

Planområdet vil betjenes av Glomvikveien, som allerede går gjennom planområdet. I tillegg, blir det etablert en atkomstvei med vendehammer for eiendommene som ikke har direkte forbindelse til denne.

5.12 Avfallshåndtering

Avfallsdeponering og vendehammer er planlagt som bakkeplasserte, bunntømte beholdere i krysset mellom Glomvikveien og Kykkelsrudlinna. Det tillates etablert løsning som også rommer renovasjonsbehovet til naboeiendommene. Underlaget skal være fast og stabilt, og utformes med fall for avrenning av overvann.

6 ANALYSER OG UTREDNINGER

Følgende analyser er gjennomført og vedlagt plansaken:

- Rapport for trinn 1 av grunnundersøkelsene, datert 27.06.2022 (*Vedlegg 6*)
- RIG - Stabilitetvurderingsrapport iht. NVE 01-2019 (*Vedlegg 7*)
- Geoteknisk Datarapport (*Vedlegg 8*)
- RIG - Kontroll iht. NVEs veileder (*Vedlegg 9*)
- Foreløpig svarbrev på arkeologiske registreringer, datert 02.09.2022 (*Vedlegg 10*)

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Planen er i tråd med overordnede planer.

7.2 Sosiale konsekvenser

Den planlagte utbyggingen fører til et økt antall boenheter med gode og trygge oppvekstvilkår for barn og unge. Området har ikke et omfang som tilsier at det alene medfører behov for endret sosial infrastruktur (eks. skoler, barnehager og omsorgstilbud).

7.3 Konsekvenser for områdekarakteren

Forslaget bygger videre på den eksisterende områdekarakteren med frittliggende eneboliger i klynger og tar utgangspunkt i den lokale bebyggelsen for bestemmelser knyttet til arealformål. Området vil fremstå som en naturlig videreutvikling av Kykkelsrud/Glomvik-grenda.

7.4 Trafikale konsekvenser

Planforslaget innebærer oppgradering av Glomvikveien fra Kykkelsrudlinna til og gjennom planområdet. Det vil også bli etablert en ekstra atkomstvei for boligene som ligger lengst nord i planområdet. Planen vil føre til en viss økt ÅDT på veinettet fram til E18.

7.5 Konsekvenser for omkringliggende bygg og virksomhet

Det ligger én gård på innsiden av planområdet og noen eneboliger i sør langs veistrekket ned mot Kykkelsrudlinna. Utbyggingen vil medføre økt aktivitet og trafikk generelt i området; med andre ord normale konsekvenser ved økning i antall boliger.

7.6 Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget omfatter ingen områder som i dag brukes av barn og unge. Den planlagte utbyggingen inneholder nye uteoppholdsarealer for sosial interaksjon, lek og opphold.

7.7 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en ROS-analyse for mulige virkninger av planforslaget. Analysen avdekker ikke forhold som er til hinder for gjennomføringen (vedlegg 5).

8 VEDLEGG

Til saken vedlegges:

Forslag til plankart, datert 21.12.2022, revidert 02.03.2023

Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 24.12.2022, revidert 13.05.2026

Nummererte vedlegg:

1. Illustrasjonsplan, 20.12.2022
2. Kopi av varslingsbrev
3. Kopi av forhåndsuttalelser
4. Resymé av innkomne forhåndsuttalelser med kommentarer
5. ROS-analyse, 05.12.2022
6. Rapport for trinn 1 av grunnundersøkelsene, 27.06.2022
7. RIG - Stabilitetvurderingsrapport iht. NVE 01-2019, 08.11.2022
8. Geoteknisk Datarapport, 04.11.2022
9. RIG - Kontroll iht. NVEs veileder, 13.11.2022
10. Foreløpig svar på arkeologiske undersøkelser, 02.09.2022
11. Notat VAO, 13.12.2022
12. Prosjektert VVAO, 13.12.2022, revidert 09.03.2023
13. Redegjørelse for overvann, revidert 09.03.2023
14. Prosjektert vei og vendehammer, 13.05.2026
15. Redegjørelse for bearbeiding av planforslaget etter offentlig høring, 13.05.2026