

**Forslag til endring av detaljregulering for boligområde på gnr/bnr 96/272 vest for Langnesveien – Ødegård Park - felt BKS1-BKS2, PlanID: 012420120001**

**Merknadsbehandling – Sammenfatning av uttalelser ved høring av endringsforslag fra 22.05.2026 – 16.06.2026.**

Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Enhet plans kommentar
<p><b>1. Uttalelse fra Statens vegvesen, dato 28.05.2026</b></p> <p><b>1.1 Vurdering</b>                      Endringene innebærer at feltene BKS1 og BKS2 omarbeides og får nye betegnelser og formål. Tidligere lekeplasser utgår, og det etableres et nytt grøntområde med lekeplass. Denne får ny plassering og justert størrelse. Plassering av parkering og renovasjon tilpasses den nye løsningen. Renovasjonspunktene flyttes og samordnes med adkomstene. Plankart og bestemmelser oppdateres.</p> <p>Samlet sett er endringene en justering av planen for å få en mer gjennomførbar utbygging, uten at hovedrammene i reguleringsplanen endres.</p> <p><b>1.2. Oppsummering/konklusjon</b>                      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.</p>	<p>1.1 Uttalelsen tas til orientering.</p>	<p><i>1.1 Uttalelsen tas til orientering.</i></p>

Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Enhet plans kommentar
<b>2. Uttalelse fra Sameiet Ødegård Park B4 v/styreleder, dato 04.06.2026</b>		
<p><b>2.1 Adkomstvei og renovasjon</b> Adkomstveien 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.</p> <p>Renovasjonsanlegget er plassert på toppen av adkomstveien, oppe ved Ødegårdveien.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beboere vil ta med søppel i bilen, og stoppe i Ødegårdveien for å kaste det.</li> <li>• Renovasjonsbiler vil stoppe i Ødegårdveien for å tømme søppel, noe som vil gi en trang passering for andre biler og muligens problemer for store utrykningskjøretøy.</li> </ul> <p>På generell basis kan det nevnes at vi har problemer med parkering i Ødegårdveien fra før. Dette er en sak som kommunen har fått høre om flere ganger fra beboere, som ønsker at kommunen setter opp skilt med parkering forbudt.</p>	<p><b>2.1 Adkomstvei og renovasjon</b> Renovasjonspunkt er plassert samlet ved adkomsten. Dette gir en ryddig og forutsigbar løsning for beboere og renovatør, og reduserer behovet for kjøring og rygging inne på boligområdet. En samlet løsning vil også være mer effektiv for IØR ved henting og bidrar til å redusere risikoen for uønskede hendelser.</p> <p>Eksisterende parkeringsutfordringer i Ødegårdveien berøres ikke direkte av planendringen. Eventuell skilting med parkering forbudt må vurderes av kommunen/veimyndighet som egen sak.</p>	<p><i>1.1 Uttalelsen tas til orientering.</i></p>
Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Enhet plans kommentar
<b>3. Uttalelse fra Statsforvalteren, dato 10.06.2026</b>		
<p><b>3.1 Vurdering</b> Vi har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder.</p>	<p>3.1 Uttalelsen tas til orientering.</p>	<p><i>3.1 Uttalelsen tas til orientering.</i></p>

<p>Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader til endringene.</p> <p>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.</p> <p>Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.</p>		
<p>Sammendrag av uttalelse</p>	<p>Forslagsstillers kommentar</p>	<p>Enhet plans kommentar</p>
<p><b>4. Uttalelse fra Østfold fylkeskommune, dato 17.06.2026</b></p>		
<p><b>4.1 Fylkeskommunens rolle</b>  Øfk har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Vi uttaler oss blant annet med utgangspunkt i fylkesplanen for Østfold.</p> <p>Øfk har i tillegg en veilerrolle, 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.</p> <p>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</p>		<p><i>4.1 Uttalelsen tas delvis til følge.</i></p>

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.

#### 4.2 Barn og unges interesser

##### Lekeplasser

Lekearealet er betydelig redusert i areal. Øfk oppfatter at denne reduksjonen likevel medfører at det krav som er satt til areal i kommuneplanens areadel, som er 150 m<sup>2</sup> for 5-25 boenheter, følges. Øfk vil derfor heller gjøre en vurdering av innhold og kvalitetskrav til areal avsatt til LEK.

I kommuneplanens samfunnsdel står det bl.a. om god oppvekst: *En god oppvekst er ikke bare viktig her og nå. Den påvirker i generasjoner. Stabile oppvekst-forhold skapes i et samspill mellom familie, det fysiske og psykiske miljøet barn 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*

#### 4.2 Barn og unges interesser

##### Lekeplasser

Merknad tas til følge. Bestemmelsene for f\_LEK5 foreslås revidert slik at det stilles tydeligere krav til kvalitet og utforming av lekeplassen. Følgende bestemmelse foreslås tatt inn:

*«f\_LEK5 skal gis et grønt og parkmessig preg. Arealet skal være egnet for lek, opphold og sosialt samvær. Lekeplassen skal minimum opparbeides med sittemuligheter og sandkasse.»*

Endringen av bestemmelsen begrenses til f\_LEK5, da denne planendringen kun gjelder feltene BB1 og BF2–BF4 med tilhørende leke-/friområde. De øvrige lekeplassene i reguleringsplanen er allerede opparbeidet og berøres ikke av planendringen.

#### 4.2 Barn og unges interesser

##### Lekeplasser

Planenheten legger ytterligere krav til lekeplassen i § 5.4:

*«f\_LEK5 skal gis et grønt og parkmessig preg. Arealet skal være egnet for lek, opphold og sosialt samvær. Lekeplassen skal opparbeides med sittemuligheter og minimum med lekeplassutstyr for sand-, klatre- og balanselek.»*

*skal bygge nye hus, veier, parker og lekeplasser, for å utvikle oss i nettopp denne retningen.*

Kommuneplanens arealdel har klare kvalitetskrav til lekeplasser. I bestemmelse 5.2.7 c er det satt følgende krav: *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.*

RPR for barn og planlegging 5 b sier: *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 endringsforslaget er det satt følgende krav til innhold av lekeplasser i bestemmelse § 5.4: *Lekeplassene skal minimum være opparbeidet med sandkasse og benk.*

Slik Øfk vurderer det, er det å etablere en sandkasse og en benk på et areal som er 222 m<sup>2</sup>, ikke i tråd med de kvalitetskrav som kommuneplanen setter, eller i tråd med RPR 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.*

Lekeklassene vil ikke ha de funksjoner som en lekeklass skal ha, uten at det settes betydelig større krav til utforming og innhold av lekeklassene, enn det som er gjort i forslaget til bestemmelser.

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

Det forventes at IØk som arealmyndighet har større ambisjoner på vegne av barn som skal vokse opp på dette boligfeltet, og setter krav til utforming av lekeklass i tråd med kommunens egen arealplan og som også støtter opp under de krav til fysisk utforming som RPR for barn og planlegging setter.

#### **4.3 Samferdsel**

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

#### **4.4 Konklusjon**

- Vi ber om at det i planbestemmelse settes krav til kvalitet og utforming av lekeklassene i tråd med de innspill som er gitt.

#### **4.3 Samferdsel**

Bestemmelsene har allerede krav til parkeringsdekning ut fra boenhetenes størrelse. Dette vurderes som tilstrekkelig. Det vurderes ikke nødvendig med et eget maksimumskrav. Antall parkeringsplasser vil automatisk bli begrenset av tomtestørrelse, byggegrenser, krav til uteoppholdsareal og tillatt utnyttelse.

<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi ber kommunen vurdere å fastsette min- og makskrav til parkering.</li></ul> <p>Under forutsetning av at innspillene som er gitt, innarbeides i planforslaget, har ikke Øfk noe imot at planendringen gjøres som en forenklet endring.</p> <p>Vi ber om å få oversendt endelig detaljplan.</p>		
---	--	--

**ENHET PLAN 22.06.2026**