



## Saksframlegg

### PlanID 301420210013 - Detaljregulering - Glomviklia gbnr 90/68 - Sluttbehandling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Eva Karina Johansen Riiser	PLANID-301420210011, PLANNAVN-Planinitiativ, PLANTYPE-35, FA-L13, GBNR-90/68	21/5707

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
017/24	Plan- og bygningsutvalget	PS	28.02.2024

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Glomviklia, gbnr 90/68 m.fl. (PlanID 301420210013) med tilhørende plankart sist revidert 06.02.2023, reguleringsbestemmelser sist revidert 22.12.2023 og planbeskrivelse sist revidert 09.02.2023, samt tilhørende dokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.

#### Plan- og bygningsutvalget i sak 017/24 28.02.2024

##### Behandling:

Utsettelsesforslag, foreslått av Bjørn Mørk, Arbeiderpartiet  
Saken utsettes.

Representanten Kjell Olausen (FS) tiltrådte utvalget.

Representanten Marit Næss Kjeve (SP) var enstemmig erklært inhabil i behandling av saken, og Ronny Aukrust (AP) tiltrådte i hennes sted.

##### Votering:

Utsettelsesforslaget fra Bjørn Mørk (AP) ble enstemmig vedtatt.

Leder Gunnar Espelid foreslo at saken sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere



utredning og settes opp til ny behandling i neste møte. Utvalget sluttet seg enstemmig til dette.

### **Plan- og bygningsutvalget - Vedtak**

Saken utsettes og settes opp til ny behandling i neste møte for plan- og bygningsutvalget, etter ytterligere utredning fra administrasjonen.

### **Bakgrunn og saksopplysninger:**

Forslagsstiller: Fjellengen AS v/Anders Sølve Strand

Fagkyndig: STRÅ Arkitekter AS v/Anders Byng Strøm

Planområdet er på omlag 16 daa, og ligger øst i Kykkelsrudgrenda, ved Glomvik. Det er omlag 5 kilometer kjørevei til Askim sentrum. Gåavstand til Steinerskolen fra Glomviklia er ca 2 km, mens det er ca 2,7 km å gå til Rom skole. Bussholdeplass er 1,4 km unna i gåavstand, mens det er 2,1 km å kjøre til bussholdeplass.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fradeling og opparbeidelse av 14 eneboligtomter med mulighet for sekundærleilighet i tråd med kommuneplanen for Askim. Planforslaget skal sikre bokvaliteter og oppvekstvilkår i naturlige omgivelser.

Adkomst inn i planområdet er planlagt via Glomvikveien. Andre adkomstmuligheter er ikke ansett som aktuelle.

Området er idag et skogsområde/hogstflate med naturlig tilvekst, og planforslaget vil ikke berøre dyrka mark.

Planforslaget er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet 12.04.2023 i Plan- og bygningsutvalget, sak 025/23, og deretter lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 21.04.2023 til 05.06.2023.

Ved høring og offentlig ettersyn mottok kommunen 8 uttalelser. Det ble ikke fremmet innsigelse til planforslaget. Følgende uttalelser ble sendt inn:

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Toralf Deilhaug på vegne av Andreas P. Deilhaug, Ellen S. Person, Maren R. Sørtorp og Daniel O. Nilsen
- Grunneiere/berørte i Glomvikveien: David Lundsrud, Einar Glomvik, Vidar Fuglehaug, Trude S. Ingstad, Line Ingstad, Sander Sølvsberg og Piotr P. Czwartynski
- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Viken fylkeskommune
- Indre Østfold renovasjon
- Statens vegvesen
- Mattilsynet

Uttalelsene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.



Det ble, fra statlige og regionale myndigheter kun bedt om to endringer av planforslaget. Begge endringene gjaldt bestemmelsene. Statsforvalter ba om at det ble tatt inn en bestemmelse om sikringstiltak for lekeplass mot vei, samt at denne bestemmelsen sikres gjennom rekkefølgebestemmelsene. Viken fylkeskommune ba om at det ble tatt inn en bestemmelse som hensyntar eventuelle automatisk fredete kulturminner. Dette er tatt til følge, og bestemmelsene er revidert.

Fra grunneiere, naboer/berørte og Indre Østfold renovasjon har det kommet inn uttalelser som omhandler adkomst og renovasjon.

For å imøtekomme disse uttalelsene har det blitt tatt inn en rekkefølgebestemmelse som stiller krav til at godkjent renovasjonsløsning for samtlige boenheter skal være sikret og dokumentert ved innsendelse av rammesøknad.

Det vises til plankartet, reguleringsbestemmelsene, planbeskrivelsen og øvrige dokumenter for ytterligere detaljer i reguleringsplanforslaget.

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

Da planarbeidet startet, og gjennom hele prosessen har det vært Kommuneplanens arealdel for Askim som har vært gjeldende.

Området var avsatt til LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. Bestemmelsene åpnet for at det innenfor området kunne bygges ut 15 eneboliger med sekundærleilighet.

Link til kommuneplanens arealdel for Askim:

[https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_3118/gl\\_planarkiv.aspx?planid=0124201701](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3118/gl_planarkiv.aspx?planid=0124201701)

Planforslaget har således hele veien vært i tråd med overordnet planverk.

Det vises for øvrig til førstegangsbehandling i plan- og bygningsutvalget 12.04.2023, sak 025/23. Under Kommunedirektørens vurderingen svares det på barn- og unges representants spørsmål rundt planarbeidet.

[https://innsyn.acosky.no/iok/mote/wfinnsyn.ashx?response=journalpost\\_detaljer&journal\\_postid=2021222175&](https://innsyn.acosky.no/iok/mote/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journal_postid=2021222175&)

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

Forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3 skal behandles av plan- og bygningsutvalget som gir innstilling til kommunestyret. Kommunestyret fatter endelig reguleringsvedtak i samsvar med PBL § 12-12. Det politiske handlingsrommet gir fire alternativer:

1. Vedta kommunedirektørens forslag. Dette innebærer at utvalget kan slutte seg til planforslaget slik det foreligger. Planforslaget oversendes da kommunestyret for endelig vedtak. Reguleringsplanen er da rettskraftig etter vedtak i kommunestyret. Et reguleringsplanvedtak kan påklages iht. Forvaltningslovens § 28, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.



2. Plan- og bygningsutvalget kan komme med forslag til mindre endringer i planen med en begrunnelse (f.eks. endre ordlyd i bestemmelse), før planen legges frem for kommunestyret. Endringene kan så vedtas i kommunestyret. Reguleringsplanen er da rettskraftig.
3. Foreslå for kommunestyret å sende planforslaget tilbake til kommunedirektøren, med ønske om endringer, nye utredninger, el.l.
4. Foreslå for kommunestyret å avvise planforslaget med en begrunnelse. Det er ikke klagerett på dette vedtaket.

I alle tilfeller er det kommunestyret som skal fatte endelig vedtak i saken.

#### **Vurderinger i forhold til FN's bærekraftsmål:**

Planforslaget for Glomviklia vurderes opp mot;

- FNs bærekraftsmål nr. 11 - Bærekraftige byer og lokalsamfunn

FNs bærekraftsmål nr. 11 skal sikre at byer og lokalsamfunn er inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.

Utbyggingen i Glomviklia forholder seg til bærekraftsmålet ved at Kykkelsrud styrkes som grend. Det legges opp til gode, trygge boliger med gode muligheter for lek og friluftsliv. Planforslaget ivaretar blant annet vann og overvann.

Planforslaget legger imidlertid også opp til utbygging som i all hovedsak vil bli bilbasert da området ikke ligger ideelt til med hensyn til kollektivknutepunkt og jernbanestasjon. Men det er bussholdeplass i krysset Kykkelsrudveien - Osloveien, og for å komme seg dit kan man gå langs Kykkelsrudlinna. Glomviklia legger også opp til relativt store, flotte tomter. Dette kan bli et område hvor mange ikke har økonomisk mulighet til å bosette seg. Barn og unges representant påpekte dette i sin uttalelse, og etterlyste en mer variert boligtype for å nå ut til en bredere gruppe, og dermed være mer inkluderende og bærekraftig.

Samtidig er det viktig å huske at dette ikke er utbygging av et sentrumsnært boligfelt, men dette er spredt utbygging i tråd med kommuneplanen. Man kan ikke forvente at spredt bebyggelse er helt sentrumsnært, bilbasert eller med høy utnyttelse.

#### **Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:**

Forslagsstiller er belastet med gebyr i henhold til Indre Østfold kommunes gebyrregulativ. Utover dette vil ikke prosjektet ha gevinst eller økonomiske konsekvenser for Indre Østfold kommune, da dette er en privat regulering med private utbyggere.

#### **Kommunedirektørens vurderinger:**

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel for Askim, og vil også være i tråd med ny kommuneplan for Indre Østfold kommune.

Det er svært få innkomne merknader fra statlige og regionale myndigheter til planforslaget, og de som har kommet inn handlet om små enkle endringer.

De problemstillinger som står igjen etter offentlig ettersyn, er privatrettslige avklaringer knyttet til adkomstvei og renovasjon. Kommunedirektøren har hatt betenkligheter med å vedta en plan som kan skyve disse avklaringene over til byggesaksbehandlingen. Etter



INDRE ØSTFOLD  
KOMMUNE  
- på kornet

konstruktiv dialog med plankonsulent er det kommet frem til en løsning med en rekkefølgebestemmelse som setter krav om godkjent renovasjonsløsning skal foreligge før innsending av rammesøknad.

NVE minnet i sin uttalelse om at det er kommunen som har ansvaret for at det lir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Det er gjort vurderinger av innsendte rapporter, og det anses at disse hensyn er ivaretatt i planforslaget.

#### KONKLUSJON:

Kommunedirektøren slutter seg til de helhetlige løsninger og vurderinger gjort i planforslaget, og anbefaler at planforslaget fremmes for vedtak i kommunestyret.