

Strå Arkitekter AS
Industrigata 60, 0357 Oslo
Telefon: 40 38 81 82
E-post: anders@straaa.com
Foretaksregister: 922 616 140 MVA
www.straaa.com
Arkitekt MNAL

Planavdelingen
Indre Østfold kommune
Rådhusgata 22, 1830 Askim
Postboks 34, 1861 Trøgstad

18.04.2024

Redegjørelse for vei- og renovasjonsforhold i forbindelse med plansak i Glomviklia med planid: 301420210013.

Status

Den. 28.02.2024 ble planen sendt til ferdigbehandling i Plan- og bygningsutvalget etter å ha mottatt et usedvanlig lavt antall merknader i forbindelse med den offentlige høringen. Saken ble ikke ferdigbehandlet, men returnert til administrasjonen for ytterligere redegjørelse rundt vei- og renovasjonsforholdene.

Merknader

I forbindelse med offentlig høring har grunneiere av Glomvikveien og andre berørte sendt inn en merknad som problematiserer 1) veitilkomsten til planområdet via Glomvikveien. De mener at veiens bredde er tilstrekkelig for dagens bruk, og at en eventuell utvidelse av veien vil medføre en nedbygging av 1,6-2 da. dyrka mark. De peker på at det ikke foreligger noen forespørsel om grunnerhverv til vei, og at atkomst må sikres på en annen måte. 2) Videre forklares det at de har etablert en ny renovasjonsløsning for dagens renovasjonsabonnenter nærmere Kykkelsrudveien, og at denne er omforent med IØR. D ønsker hverken å avstå grunn til utvidet renovasjonsløsning, eller til oppgradering av vei.

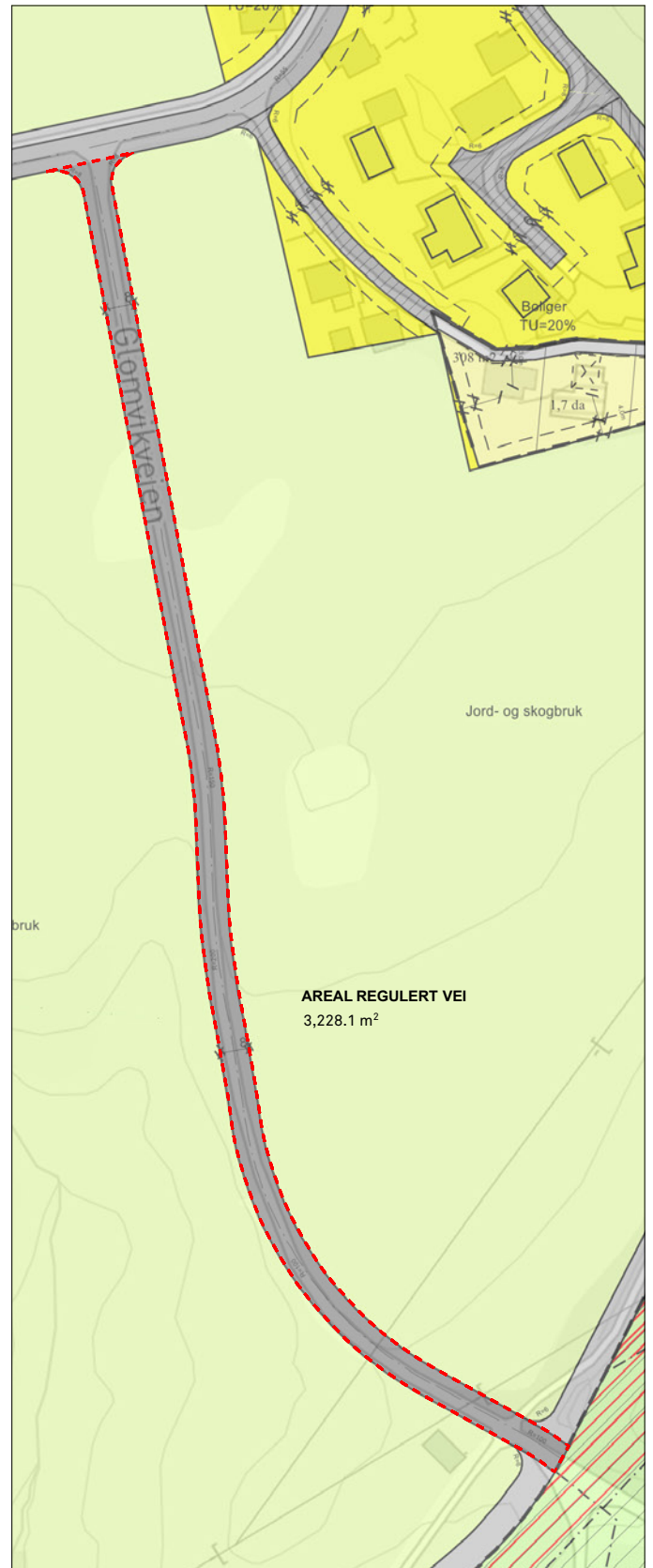
IØR har også sendt inn merknad om at ny renovasjonsløsning etableres for de eksisterende boligene, og at de ikke ønsker å gjenoppta unødvendig kjøring på Glomvikveien.

Vei

Området er regulert til spredt boligbebyggelse i kommuneplanen, og formålet forblir uendret i den nye kommuneplanen. Et ønske om boligutvikling innenfor det aktuelle planområdet er dermed godt politisk forankret, og området må sikres kjøreadkomst. Sammen med planavdelingen har vi gjennom et møte den 22. mars vurdert alternative kjøreadkomster, men konklusjonen er at Glomvikveien er den eneste aktuelle atkomstveien.

Glomvikveien er regulert til offentlig kjørevei, hvilket sikrer allmennheten retten til å ferdes på denne veien, inklusive området kommende beboere. Forslagsstiller har ervervet eiendommen på bakgrunn av at tilkomsten var sikret gjennom gjeldende regulering. Selv om det fremkommer av naboenes merknad at veien har tilstrekkelig standard til dagens behov, så er det store problemer med issvuller om vinteren. Veien burde uansett oppgraderes av hensyn til trafiksikkerheten for de som bor der, og de som ferdes der for øvrig, tatt i betraktning veiens status som offentlig vei.

Hensynet rundt eventuell nedbygging av dyrka mark har allerede blitt foretatt i forbindelse med den gjeldende reguleringen. Denne reguleringen er fortsatt rettskraftig. Hele poenget med å regulere arealressurser er å skape en forutsigbarhet og mulighet for langsiktig planlegging. Arealberegningen på neste side viser også at anslagene i merknaden er kraftig misvisende.



Dagens veiareal basert på satellittkart fra KommuneKart. Der veien ikke ligger inntil dyrka mark, er 8 meters veibredde lagt til grunn for å gi et riktig bilde av konsekvensene ved en eventuell utvidelse. Dagens grøfter er også medregnet i og med at dette inngår i reguleringsbredden på 8 meter.

Regulert veiareal er basert på kartdata fra KommuneKart.

Arealberegning

I gjeldende regulering er veibredden regulert til 8 meter. Dagens krav til veibredde for dette tilfellet vil være 5 meter inklusive veiskuldre, og 1,5 meter grøft på hver side, altså totalt 8 meter. Dette er den samme veibredden som reguleres inn på planområdet. Oppgradert vei i henhold til dagens krav kan altså realiseres innenfor regulert veibredde. Differansen mellom de to arealene som utgjør dyrka mark som må nedbygges i forbindelse med oppgraderingen, er beregnet til 609 m². Eventuelle skjæringer og fyllinger fremkommer ikke av beregningen og kan ikke oppgis uten full prosjektering, men topografien tilsier at dette ikke vil utgjøre noe nevneverdig arealomfang.

Renovasjon

Det er lagt en bestemmelse som gir fleksibilitet med tanke på hvor renovasjonsløsning tillates etablert, og det er lagt rekkefølgebestemmelser som sikrer at forhold rundt både vei og renovasjon skal være avklart før deling eller utbygging kan tillates. Renovasjon må dermed løses privatrettslig mellom forslagsstiller, IØR og grunneiere, hvilket forhindrer at byggesak blir sittende med byggesaker de ikke får behandlet.

§ 4.3 Renovasjonsanlegg (f_RA)

- A. Innenfor f_RA tillates det etablert renovasjonsanlegg for BF1-BF7, samt eiendommene i grenda for øvrig.

§ 6 KRAV OM REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING (PBL § 12-7 NR. 10)

- A. Deling og/eller utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før offentlig vei, vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og godkjent fram til og langs den side av tomten hvor tomte har sin adkomst.
- F. Ved søknad om rammetillatelse eller deling skal det foreligge godkjent renovasjonsløsning for samtlige av planens boenheter. Renovasjon kan enten løses innenfor f_RA, så fremt tilkomst og løsning utføres i henhold til IØRsretningslinjer, eller det kan løses på annen manns eiendom. Dersom renovasjon løses på annen manns eiendom, skal skriftlig avtale som beskriver og sikrer løsningen vedlegges søknaden.

Vi håper at denne redegjørelsen vil vise at vi har tatt forbehold for at kommunen ikke skal bli sittende med utfordringer knyttet til saksbehandlingen, og at det som gjenstår er av privatrettslig karakter. Utvikling på området er godt politisk forankret, planen har blitt godt tatt i mot av øvrige offentlige instanser, og området kommer til å bidra til å gjøre Indre Østfold kommune til et attraktivt sted å bo.

Med vennlig hilsen

Anders Byng Strøm
STRÅ ARKITEKTER