



Saksframlegg

PlanID 301420210013 - Detaljregulering av Glomviklia, gbnr 90/68 m.fl Sluttbehandling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Eva Karina Johansen Riiser		21/5707

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
024/26	Plan- og bygningsutvalget	PS	03.06.2026
080/26	Kommunestyret	PS	19.06.2026

Vedtak som innstilling fra Plan- og bygningsutvalget, 03.06.2026 - 024/26

Forslag til detaljregulering for Glomviklia, gbnr 90/68 m.fl (PlanID 301420210013) med tilhørende plankart sist revidert 02.03.2023, reguleringsbestemmelser sist revidert 13.05.2026 og planbeskrivelse sist revidert 13.05.2026, samt tilhørende dokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Glomviklia, gbnr 90/68 m.fl (PlanID 301420210013) med tilhørende plankart sist revidert 02.03.2023, reguleringsbestemmelser sist revidert 13.05.2026 og planbeskrivelse sist revidert 13.05.2026, samt tilhørende dokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyret i sak 080/26 19.06.2026

Behandling:

Ingen forslag.

Votering:

Plan- og bygningsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyret - Vedtak



Forslag til detaljregulering for Glomviklia, gbnr 90/68 m.fl (PlanID 301420210013) med tilhørende plankart sist revidert 02.03.2023, reguleringsbestemmelser sist revidert 13.05.2026 og planbeskrivelse sist revidert 13.05.2026, samt tilhørende dokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningslovens § 12-12.

Plan- og bygningsutvalget i sak 024/26 03.06.2026

Behandling:

Representanten Marit Ness Kjeve (SP) fratrådte behandlingen av saken grunnet inhabilitet. Ronny Aukrust (AP) tiltrådte i hennes sted.

Ingen forslag.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningsutvalget - Vedtak

Forslag til detaljregulering for Glomviklia, gbnr 90/68 m.fl (PlanID 301420210013) med tilhørende plankart sist revidert 02.03.2023, reguleringsbestemmelser sist revidert 13.05.2026 og planbeskrivelse sist revidert 13.05.2026, samt tilhørende dokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningslovens § 12-12.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Forslagsstiller: Fjellengen AS v/Anders Sølve Strand
Fagkyndig: STRÅ Arkitekter AS v/Anders Byng

Planområdet:

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 nærmeste bussholdeplass.

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

Adkomst inn i planområdet er planlagt via Glomvikveien.

Planområdet er i dag et skogsområde/hogstflate med naturlig tilvekst, og planforslaget vil ikke berøre dyrka mark.

Imidlertid vil utbyggingen utløse behov for å utbedre Glomvikveien og beslaglegge dyrka mark.

Planforslaget er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.



Førstegangsbehandling:

Planforslaget ble førstegangsbehandlet 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 Sølvberg 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.

Statlige og regionale myndigheter ba kun om to endringer av reguleringsbestemmelsene i planforslaget. 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 ble det tatt inn en rekkefølgebestemmelse som stiller krav til at godkjent renovasjonsløsning for samtlige boenheter skal være sikret og dokumentert ved innsendelse av rammesøknad.

Sluttbehandling:

Planforslaget ble tatt opp til sluttbehandling februar 2024, men saken ble utsatt. Følgende vedtak ble fattet (se lenke til behandlingen under avsnittet "Aktuelle planer, vedtak og dokumenter"):

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

Oppfølging av vedtaket:

For å følge opp det politiske vedtaket ble det gjennomført et dialogmøte med planenheten, forslagsstiller og plankonsulent 22. mars 2024.

Møtet omhandlet utsettelsesvedtaket, og det ble konkludert med følgende:

Avklaring rundt renovasjon og adkomst utredes ytterligere.

Adkomstvei bør prosjekteres, slik at man har fastsatte tall på veibredde, grøftebredde og hvor mye dyrket mark som i realiteten vil måtte omdisponeres.

Administrasjonen informerte i tillegg om at en ekspropriasjon på bakgrunn av plan fra 1988 ikke er en mulighet. På spørsmålet om hva kommunen krever når adkomstveier til flere boliger er regulert til offentlig vei, om det blir krevd en oppgradering og til hvilken standard,



svarte veiavdelingen følgende:

Kommunen kommer ikke til å kreve oppgradering av adkomstveien i henhold til veinormer. Den er regulert til offentlig vei, men veien ligger på private eiendommer og regnes som privat vei. IØK kommer ikke til å overta Glomvikveien, og kommer følgende heller ikke til å kreve oppgradering.

Forslagsstillers redegjørelse i 2024:

18. april 2024 mottok kommunen en redegjørelse for vei- og renovasjonsforhold fra plankonsulent.

I denne redegjørelsen står det blant annet at fordi Glomvikveien er regulert til offentlig kjørevei, sikrer dette allmennheten retten til å ferdes på denne veien, og at veien uansett bør oppgraderes av hensyn til trafikksikkerheten til dagens beboere.

Det står videre at hensynet rundt eventuell nedbygging av dyrka mark allerede har blitt foretatt i forbindelse med den gjeldende reguleringen, og at denne reguleringsplanen fortsatt er rettskraftig.

Redegjørelsen viser til merknad innsendt ved offentlig ettersyn, om at utvidelsen av veien vil medføre en nedbygging av 1,6-2 daa dyrka mark.

Redegjørelsen inneholder en arealberegning som skal vise at anslagene i merknaden er kraftig misvisende.

Redegjørelsen forklarer også bestemmelsene rundt renovasjon, og hvordan hensynet til renovasjon anses hensyntatt.

Planmyndigheten sendte brev til plankonsulent 03.05.2024 om at det skulle oversendes en redegjørelse for hvilken prosess det har vært for å opprette en dialog med berørte naboer og grunneiere, og informerte om at *“På bakgrunn av ovenstående bes det om at forslagsstiller kommer til en enighet med grunneiere/berørte naboer, slik at det kan utarbeides en veirettsavtale. Denne skal tinglyses. Når en slik avtale foreligger, kan detaljregulerings-saken tas opp til sluttbehandling.”*

Jordskifteretten:

Spørsmålet om veirett er avgjort av Jordskifteretten:

Det har ikke vært noe kommunikasjon mellom forslagsstiller og planenheten fra mai 2024 og frem til adkomstproblematikken ble lagt frem for Jordskifteretten.

Spørsmålet rundt veirett ble tatt opp i Jordskifteretten 11.12.2025, sak 25-070730REN-JOOV/JSAR Glomviklia.

Saken gjaldt rett til adkomst, ev. innpåkjøp/veiutvidelse.

Slutningen i denne saken ble som følger:

1. Dom

Gbnr 90/68 kan ikke, som en del av dagens veirett føre inntil 28 nye boenheter ut på Glomvikveien.

2. Jordskifteavgjørelse - skjønn

Kravet om utvidelse, innpåkjøp og bruksordning etter jordskifteloven kap. 3 tas ikke til behandling.

3. Jordskifteavgjørelse - skjønn

a) Gbnr 90/68 gis rett til å utvide Glomvikveien til inntil 8 meter bredde fra eiendommens sydgrense og ut til Kykkelsrudveien.



- b) Gbnr 90/68 gis rett til å kjøpe seg inn i Glomvikveien med 28 boenheter. Innpåkjøpet forutsetter at veien blir utvidet iht. punkt a.
- c) For rettighetene i punkt 3a og 3b må eier av gbnr 90/68 betale erstatning slik det fremkommer i punkt 4.3.2.5 og 5 over.
- d) Eier av gbnr 90/68 står for alle kostnader for utvidelse av ny vei, herunder nødvendig flytting/tilpasning/iakttagelse av eksisterende infrastruktur. Ny vei skal være gruset.

4. Sakskostnader:

Anders Strand og Sandy Qiu Xiang Liu skal til sammen betale kr 35.000 gebyr til jordskifteretten.

Dommen og jordskifteavgjørelsen ligger vedlagt.

Dialog og revideringer i 2026:

Vedlegg 15 redegjør for bearbeiding av planforslaget etter høring og offentlig ettersyn.

Det vises til at Svendsen & Co har prosjektert vei og vendhammer for renovasjon.

Det vises til dialog med IØR for å finne en renovasjonsløsning som tilfredsstillende både dagens og fremtidige krav.

Vedlegget redegjør også for reviderte bestemmelser og planbeskrivelse.

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 planprosessen var det Kommuneplanens arealdel for Askim som var 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.

Planforslaget var således i tråd med overordnet planverk gjennom hele planprosessen.

Se for øvrig førstegangsbehandling i Plan- og bygningsutvalget 12.04.2023, sak 025/23.

Under Kommunedirektørens vurderinger svares det på barn- og unges representant spørsmål rundt planarbeidet.

https://www.io.kommune.no/innsyn/moteoversikt/#/details/m-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-427!lxjKuE/d-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-2021222175!m-427!8UDsyE

Andregangsbehandling/sluttbehandling februar 2024:

https://www.io.kommune.no/innsyn/moteoversikt/#/details/m-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-560!FbpxVu/d-3b7df91f_5807_41bf_a969_7557a3057327-2021327815!m-560!ypiChG

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 reguleringsvedtak kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28, jf. PBL § 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 knyttet til FNs 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 tar blant annet hensyn til vann og overvann.

Planforslaget legger imidlertid også opp til en utbygging som i all hovedsak vil bli bilbasert, da området ikke ligger ideelt til med hensyn til kollektivknutepunkt og jernbanestasjon. 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 evne 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 skape et mer inkluderende og bærekraftig bomiljø. Samtidig er dette ikke et sentrumsnært boligfelt, med spredt utbygging i tråd med kommuneplanen.

Planforslaget for Glomviklia vurderes også opp mot;

- FNs bærekraftsmål nr. 2 - Utrydde sult

Bærekraftsmålet skal utrydde sult, oppnå matsikkerhet og bedre ernæring, og fremme bærekraftig landbruk.

Alle planer som beslaglegger dyrka mark strider mot FNs bærekraftsmål nr. 2.

Selve planen vil ikke beslaglegge dyrka mark, men en utvidelse av Glomvikveien vil følgelig beslaglegge dyrka mark.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:



Dette er et privat reguleringsforslag med private utbyggere og vil ikke ha gevinster eller økonomiske konsekvenser for Indre Østfold kommune.

Kommunedirektørens vurderinger:

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel for Askim, den som gjaldt da planarbeidet ble startet. Planforslaget er også i all hovedsak i tråd med ny kommuneplan for Indre Østfold kommune.

Planforslaget er klart for vurdering med tanke på sluttbehandling.

Sluttbehandling av et planforslag innebærer at planforslaget er ferdig utredet og bearbeidet etter offentlig ettersyn, og at innkomne merknader er vurdert i tråd med plan- og bygningsloven. Kommunedirektøren skal på dette stadiet ta stilling til om planen kan vedtas slik den foreligger, eventuelt med justeringer som følge av høringsinnspill og faglige vurderinger.

Sluttbehandling markerer avslutningen av den kommunale planprosessen før endelig politisk vedtak etter plan- og bygningslovens § 12-12.

PROBLEMSTILLINGER ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN:

Det kom inn svært få merknader fra statlige og regionale myndigheter til planforslaget, og de som kom inn handlet om små enkle endringer som ble hensyntatt i planforslaget.

Følgende problemstillinger sto igjen etter offentlig ettersyn, og i etterkant av forrige politiske behandling i februar 2024:

- Adkomstvei
- Renovasjon
- Forholdet til dyrka mark
- Støy

Adkomstvei:

Adkomsten er tenkt via Glomvikveien.

Andre adkomstmuligheter har ikke blitt ansett som aktuelle.

I begynnelsen av planarbeidet var tre muligheter på bordet for muntlige vurderinger.

1. Kykkelsrudlinna
2. Stensrudlia, forbi nr 8, 10 og 12
3. Glomvikveien

1. Kykkelsrudlinna

Kykkelsrudlinna utpekte seg som beste alternativ i en vurdering fra en sak fra 2015.

Kykkelsrudlinna følger deler av den gamle industrijernbanen som gikk til Kykkelsrud kraftverk. Skinnene ble fjernet på 1960-tallet, og traseen har blitt en fin turvei.

Det har blitt åpnet for biltrafikk i Kykkelsrudlinna i begge ender, derfor var det et bevisst valg fra kommunens side å ikke tillate mer biltrafikk i Kykkelsrudlinna. Derfor ble ikke Kykkelsrudlinna regnet som et reelt alternativ til adkomst.

2. Stensrudlia

Stensrudlia forbi nr 8, 10 og 12 var en mulig adkomst.

Det ble opplyst om at det ikke er gunstige grunnforhold i Stensrudlia.



Imidlertid kan vi lese i saksframlegg for sluttbehandling av reguleringsplan for del av Rud øvre, gbnr 90/5, sak 0057/02:

Geoteknisk vurdering

...

Konklusjonen i rapporten er at alle planlagte tomter kan bebygges, forutsatt at kompensert fundamentering benyttes, dvs at vekten av bortgravde masser er større eller lik vekten av bygget. Bygningene kan ikke plasseres på fylling og de bør plasseres så langt bak på tomtene som mulig. Det må utføres tiltak for å hindre skadelige skjevsetninger. Det må utarbeides en mer detaljert grave-/maseutskiftingsplan for hvert enkelt bygg når endelig plassering er bestemt. Veier og ledningsgrøfter må etableres første. Veier må etableres i nivå med dagens terreng eller lavere og ledningsgrøfter fylles igjen før videre arbeid på tomtene settes i gang. På grunnlag av geotekniske vurdering er det lagt til et nytt punkt c) i reguleringsbestemmelsene:

“En detaljert grave-/maseutskiftingsplan for hvert bygg må utarbeides når endelig plassering av bygg er bestemt. Bygninger kan ikke plasseres på fylling og det må utføres tiltak for å hindre skadelige skjevsetninger. Maksimal 1-2 m oppfylling for etablering av hage.”

Ut fra denne teksten kan man vurdere adkomsten via Stensrudlia begge veier. Det er ikke optimale grunnforhold, men under visse forutsetninger kunne denne allikevel blitt benyttet som adkomstvei.

Samtidig spiller høyspent-traseen fra Kykkelsrud inn i denne vurderingen. Å bygge vei under en høyspentlinje kan være krevende med tanke på sikkerhetsavstander, koordinering med netteier, mulige omlegginger og innebærer en risiko for forsinkelser og ekstra kostnader.

3. Glomvikveien

Glomvikveien er en eksisterende vei, og ble derfor ansett som den mest aktuelle veien inn i planområdet da planarbeidet for Glomviklia startet opp.

Kommunen vurderte at det var den mest hensiktsmessige løsningen fremfor bygging av ny vei på grunn som kunne være vanskelig bebyggbar på grunn av stabilitet i grunnen, og høyspentlinjen.

Denne vurderingen/diskusjonen er dessverre ikke blitt journalført.

Vurderinger av adkomstløsningen:

I den tidlige fasen av planarbeidet utpekte Glomvikveien seg som det beste alternativet. Med de utfordringer som har kommet for dagen i senere tid, med jordskifterettens avgjørelse og manglende dialog mellom forslagsstiller og naboer/grunneiere, ser kommunen at Stensrudlia burde vært tatt med i betraktningene i mye større grad enn den har vært. I lys av disse utfordringene er Stensrudlia et reelt alternativ, som antakelig også burde vært utredet på et tidlig stadium i planarbeidet.

Det er også verdt å merke seg følgende:

Til tross for at jordskifteretten har kommet til den slutningen at Strand har blitt gitt rett til å kjøpe seg inn og utvide Glomvikveien, vil forslagsstiller uansett måtte innhente kommunale tillatelser for å bygge den ut.

Svensden & Co har prosjektert adkomstveien over Glomvikveien for å dokumentere at



løsningsen skal la seg etablere innenfor regulert veiformål, og uten nedbygging av dyrket mark utover det som allerede er regulert til vei. Det vedlagte tegningsmaterialet viser prosjektert løsning for vei, normalprofil, samt vendehammer og renovasjonsområde.

(Vedlegg 14)

Kommunens veiavdeling har gitt sin aksept og godkjent tegningene.

Problemstilling rundt adkomstvei anses svart ut.

Renovasjon:

Adkomstveien og renovasjonsløsningen henger tett sammen fordi veien må dimensjoneres for kjøring med renovasjonsbil.

Kommunedirektøren hadde i forrige politiske runde betenkeligheter med å vedta en plan som kan skyve de privatrettslige avklaringene knyttet til adkomstvei og renovasjon over til byggesaksbehandlingen. For å forsøke å løse avklaringene knyttet til renovasjon ble det lagt inn en rekkefølgebestemmelse som satt krav om godkjent at renovasjonsløsning skal foreligge før innsending av rammesøknad.

Den gangen planforslaget ble utarbeidet, var den foreslåtte renovasjonsløsningen en godkjent løsning.

Ved førstegangs behandling sto det følgende i saksframlegget *“Det er lagt opp til at renovasjonspunkt skal opparbeides ved adkomsten, slik at man samler all renovasjon for både eksisterende og nye boenheter. Dette er i tråd med IØRs retningslinjer.”*

Adkomsten til renovasjonspunktet var ankepunktet. IØR hadde klare tilbakemeldinger i høringsperioden om at de ikke kan kjøre til renovasjonspunktet på vinterstid. Glomvikveien er bratt, og kan være svært glatt og trafikkfarlig på vinteren. Derfor krevde IØR at veien ble utbedret.

Det ble skrevet at adkomstveien mest sannsynlig må oppgraderes uavhengig av om planforslaget ble vedtatt eller ei, da IØR hadde satt krav om oppgradering dersom de fortsatt skulle kunne kjøre inn i området for å hente avfall.

For dagens boliger ble dette kravet løst ved at det ble opparbeidet et renovasjonspunkt lenger opp i Glomvikveien, utenfor dyrka mark. Det er imidlertid ikke plass til søppeldunker for de nye boenhetene på dette renovasjonspunktet.

Adkomstveien har nå fått en løsning gjennom en slutning i jordskifteretten, og ved en utbedring av Glomvikveien vil det være mulig å kjøre til renovasjonspunktet. Imidlertid kunne det likevel bli utfordringer ved henting av avfall, da planforslaget ikke legger opp til vendhammer eller snuplass. Kravene til renovasjonspunkter er annerledes nå enn da planforslaget ble utarbeidet.

Etter dialog med planenheten og IØR har man kommet til en minnelig løsning.

I reguleringsplanen fra 1988 er Kykkelsrudlinna regulert inn et stykke lenger øst enn der Kykkelsrudlinna ligger i realiteten. IØR godkjenner at det opparbeides en vendhammer i det området som er avsatt til gang- og sykkelvei i reguleringsplanen fra 1988 "En del av Kykkelsrud".

Det ble satt en del krav fra IØR under ovennevnte dialog (Forslagsstillers kommentar i kursiv):



Oppstillingsplass for bil

- Plassen må være en halv billengde før første og siste beholder. *Ivaretatt som følge av at renovasjonspunktet er langs Glomvikveien.*
- Nødetatene må kunne passere utenfor renovasjonsbil under operasjon. *Det er ekstra god plass pga avkjørsel på motsatt side av veien.*
- Tverrfall 2%. *Samsvarer med prosjektert veis tverrfall.*
- Fall i lengderetning 5%. *Fall ved renovasjonspunktet er 4,63 %.*
- Styrke 11,5 tonn akseltrykk. *Ivaretatt gjennom prosjekteringen.*
- Vendehammer iht Statens vegvesens håndbok N100. *Ivaretatt, og snitt følger som vedlegg.*
- Plass for brøyting og snøopplag. *Det er fall ned fra vendehammer på tre sider, så snø vil ikke bli liggende og blokkere.*
- Maks 2% fall på vendehammer. *Ivaretatt gjennom prosjekteringen, fremkommer av vedlagt snitt*
- Maks 8 % stigning på veibane. *Ivaretatt gjennom prosjekteringen, maks fall frem til renovasjonspunktet er 7,24 % - se tegningsunderlag.*

Valg av beholdere og antall

- 2x2 m beholdere på terreng og 1 meter mellom hver enhet. *Ivaretatt så lenge vi kan holde oss til de fem enheter som tidligere er avtalt.*
- Plasseres i tilknytning til biloppstilling med avrenning vekk fra vei og beholdere. *Ivaretatt gjennom prosjektering, følges opp i detaljprosjektering*
- Det må opparbeides plass for inntil 7 enheter. *Det er ikke plass til 7 enheter med 1 meters avstand mellom hver beholder. Dersom avstanden mellom beholderne kan reduseres til 60 cm, så får vi plass til 6 enheter innenfor formålet. Dersom de kan stå tett inntil hverandre er det plass til 7 enheter. De er planlagt på rekke, så det vil ikke være behov for å gå mellom beholderne til baksiden i noen særlig grad.*

Som vist over er det kun ett av IØRs krav som ikke innfris. I epost fra IØR 11.05.26 står det: *Alle IØR sine innspill bortsett fra et punkt er nå svart ut. Dette siste punktet gjelder 7 bakkeplasserte bunntømte renovasjonskontainere på rekke med 60 centimeters avstand fra hverandre. Vi kan ikke se at det er urimelig å tenke at det holder med 60 cm mellom hver kontainer.*

Det presiseres at IØR må ha søknad når tiden nærmer seg, da må vi være sikre på at utstyret som settes ut matcher det vi har av biler som tømmer slikt utstyr.

Som følge av den siste dialogen er reguleringsbestemmelsene endret.

Tidligere ordlyd:

§ 4.3 Renovasjonsanlegg (f_RA)

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

Revidert ordlyd:

§ 4.3 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Innenfor f_RA tillates det etablert renovasjonsanlegg for BF1-BF7, samt eiendommene i grenda for øvrig. Det skal etableres bakkeplasserte, bunntømte containere. Underlaget skal være fast og stabilt, og utformes med fall for avrenning av overvann.



Planbeskrivelsen er noe endret i kapittel 5.12 Avfallshåndtering som følge av endringen i bestemmelsene.

Epost fra IØR følger vedlagt.

Problemstillingen rundt renovasjon anses med dette svart ut.

Forholdet til dyrka mark:

Planforslaget i seg selv innebærer ikke tap av dyrka mark, men fordi det stilles krav om at renovasjonsløsning skal være godkjent før rammesøknad, fordrer det at Glomvikveien må utvides på dyrka mark, eller at renovasjonspunktet anlegges på dyrka mark ved krysset Glomvikveien x Kykkelsrudveien.

Uansett hvilken løsning utbygger kommer frem til, ser det ut til at dyrka mark går tapt. Dette strider mot kommunens nullvisjon for nedbygging av dyrka mark.

Plankonsulent skriver i brev 18.04.24 (redegjørelse for vei- og renovasjonsforhold) at hensynet rundt eventuell nedbygging av dyrka mark allerede har blitt foretatt i forbindelse med den gjeldende reguleringen fra 1988.

Det kan ikke anses at forholdet til dyrka mark er hensyntatt eller avklart gjennom en reguleringsplan fra 1988. Reguleringsplaner fra 1980-tallet ble vedtatt under et helt annet politisk og juridisk regime. Siden den gang har jordvern fått en vesentlig sterkere rettslig og politisk forankring. Dagens plan- og bygningslov stiller også helt andre krav til kunnskapsgrunnlag, konsekvensutredning og vurdering av samfunnsinteresser enn loverket som gjaldt i 1988.

Støy:

Det har kommet spørsmål fra nabo ang støy, og støykartlegging.

I reguleringsbestemmelse § 3.6 Grenseverdier for støy står det følgende:

"For utendørs støynivå gjøres Klima- og miljøverndepartementets Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442-2021 gjeldende." Støynivå på uteplasser og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige Lden 55 dB, og det henvises for øvrig til tabell 2 i T-1442-2021 for ytterligere retningslinjer. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt samtidig med at første bolig er innflyttingsklar."

Spørsmålet fra nabo går på økningen av støy i forbindelse med økt trafikk forbi boligen.

I referat fra oppstartsmøtet står det: *"Det er lite som tyder på at det er nødvendig med en støyfaglig utredning i denne plansaken. Det er imidlertid viktig med reguleringsbestemmelser som sier noe om byggestøy, osv."*

Støy kan oppfattes forskjellig. Dersom man bor i et område som fra før er svært stille, vil en liten økning i ÅDT føles som en stor økning av støy.

Dersom vi regner at Glomvikveien har 10 boliger og 3 aktive gårdsbruk, kalkulerer vi med at Glomvikveien har en ÅDT (årsdøgntrafikk) på omlag 65 - 85.

En utbygging av 28 nye boenheter i et bilbasert område vil gi en økning på omlag 120 - 150 i ÅDT. Utbygging av 28 nye boenheter i et bilbasert boligområde antas å gi omlag 4-5 kjøretøyturer per boenhet per døgn. Dersom vi runder oppover, regner vi at Glomvikveien vil få en ÅDT på ca. 250 kjøretøy. Ved relativt lave trafikkmengder (f.eks ÅDT under 1000-2000) vil støyen sjelden overstige 55 dBA ved en avstand på 10-20 meter fra veien.



Grenseverdiene fra Miljødirektoratets retningslinje (T -1442) anbefaler en grenseverdi på 55 dBA (L_{den}) utendørs ved boliger.

Dette er bakgrunnen for at det i planarbeidet ikke er vurdert som nødvendig med en støyrapport.

Reguleringsrisiko:

Selv om forslagsstiller har jobbet med de nevnte forholdene, foreligger det fortsatt en viss risiko for at planforslaget ikke kan realiseres.

- Planforslaget har indirekte påvirkning på matjord, i strid med kommunens nullvisjon.
- Planforslaget har vært omstridt på grunn av utfordringer med adkomstløsningen. Jordskifterettens avgjørelse sikrer forslagsstiller en veirett, men det må fremdeles søkes om tillatelse til breddeutvidelse/fylling på dyrket mark i strid med jordvern hensynet.

Andre vurderinger:

Hensynet til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg:

NVE minnet i sin uttalelse om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir 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 hensynene er ivaretatt i planforslaget.

Vann- og avløpsproblematikk:

Kommunens hovedavløpsnett har idag ikke tilstrekkelig kapasitet til å ta imot nye påkoblinger fra området. Avløpssituasjonen i Indre Østfold kommune er for tiden svært krevende, og kommunen står midt i en omfattende omstillings- og investeringsfase for å møte både dagens og framtidige krav.

Det er store overløpsutslipp på avløpsnettet, med økende mengder urensset avløpsvann og fosfor som slippes ut ved kraftig nedbør og overbelastning. Kommunen har store utfordringer med fremmedvann og overbelastede ledningsnett. Kommunen har vedtatt å bygge et nytt felles avløpsrenseanlegg, som er planlagt ferdigstilt i 2032.

Planforslaget legger opp til 28 mulige nye boenheter, noe som vil innebære en økt belastning på eksisterende avløpssystem. Før nødvendig utbygging av hovedavløpsnett eller ny overføringsløsning er på plass, vil ytterligere påslipp kunne føre til mer overløp av avløpsvann.

Det settes ikke rekkefølgebestemmelser om at utbygging skal avvente nytt avløpsrenseanlegg. Kommunen har per i dag ikke fattet politiske vedtak om tilknytningsstopp etter plan- og bygningsloven § 27-2 eller forurensningsloven § 7, og det foreligger dermed ikke rettslig grunnlag for å fastsette slike begrensninger i reguleringsplan. Rekkefølgebestemmelser må være saklig begrunnet og nødvendige for gjennomføring av planen, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10, og kan ikke brukes som et generelt virkemiddel for å regulere kapasitet i kommunens avløpssystem uten formelle vedtak. Eventuelle kapasitetsutfordringer håndteres i den løpende forvaltningspraksisen og ved behandling av tilknytningssøknader.



KONKLUSJON:

Etter forslagsstillers oppfølging av vedtakspunktene fra forrige behandling fremmer kommunedirektøren saken på nytt for politisk sluttbehandling med forslag om at planforslaget vedtas.

Vedlegg

Oversiktskart

Plankart, datert 21.12.22 rev 02.03.23

Reguleringsbestemmelser revidert 22.12.2023

Planbeskrivelse for Glomviklia, datert 24.12.22 rev 09.02.23

Vedlegg 1 - Illustrasjonsplan, 20.12.2022

Vedlegg 5 - ROS-analyse, 05.12.2022

Vedlegg 6 - Rapport for trinn 1 av grunnundersøkelsene

Vedlegg 7 - RIG - Stabilitetvurderingsrapport iht. NVE 01-2019, 08.11.2022

Vedlegg 8 - Geoteknisk Datarapport, 04.11.2022

Vedlegg 9 - RIG - Kontroll iht. NVEs veileder, 13.11.2022

Vedlegg 10 - Foreløpig svar på arkeologiske undersøkelser, 02.09.2022

Vedlegg 11 - Notat VAO, 13.12.2022

Vedlegg 12 - Prosjektert VVAO, 13.12.2022, rev. 14.03.2023

Vedlegg 13 - Redegjørelse for overvann, 07.02.2023

PlanID 301420210013 - Oversendelse av rapport fra den arkeologiske registreringen - Glomviklia - Kopi av brev

Rapport Glomviklia

PlanID 301420210013 - Detaljregulering - Glomviklia gbnr 90/68 - Uttalelse

PlanID 301420210013 - Detaljregulering - Glomviklia gbnr 90/68 - Uttalelse til offentlig ettersyn og høring

PlanID 301420210013 - Detaljregulering Glomviklia gbnr 90/68 - Utfyllende oppfølging av tidligere innspill

Oppfølging PlanID 301420210013 januar 2023

PlanID 301420210013 - Uttalelse til detaljregulering for Glomviklia - Høring og offentlig ettersyn

PlanID 301420210013 - Uttalelse til høring av detaljregulering for Glomviklia

PlanID 301420210013 - Detaljregulering - Innspill til reguleringsarbeidet Kykkelsrud gbnr 90/68

PlanID 301420210013 - Detaljregulering - Uttalelse på forslag til reguleringsplan for Glomviklia

PlanID 301420210013 - Detaljregulering - Glomviklia gbnr 90/68 - NVEs generelle uttalelse

PlanID 301420210013 - Gbnr 90/68 - Glomviklia - Detaljregulering - Tilleggsnotat til sluttbehandling

Dom- og jordskifteavgjørelse 11.12.2025

PlanID 301420210013 - Gbnr 90/68 - Glomviklia - Detaljregulering - Henvendelse vedrørende reguleringsplan

Spørsmål vedrørende detaljregulering - Glomviklia gbnr 90/68

Tilbakemelding på brev 23.06.2025



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kommet

PlanID 301420210013 - Gbnr 90/68 - Glomviklia - Detaljregulering - Referat fra dialogmøte
22.03.2024

Redegjørelse vei og renovasjon

PlanID 301420210013 - Gbnr 90/68 - Glomviklia - Detaljregulering - Anmodning om
redegjørelse for dialogprosess

PlanID 301420210013 - Gbnr 90/68 - Glomviklia - Detaljregulering - Forespørsel om
dispensasjon og prosess - Felt B1-10 Kykkelsrudlinna

PlanID 301420210013 - Gbnr 90/68 - Glomviklia - Detaljregulering - Svar på forespørsel om
dispensasjon og prosess

PlanID 301420210013 - Gbnr 90/68 - Glomviklia - Detaljregulering - Sluttbehandling