

## Forslag til endring ved forenklet prosess av reguleringsplan for Åsheim, gbnr 157/14, PlanID 012520050005

### Merknadsbehandling – Sammenfatning av uttalelser til høring, varslet 24.05.2024, frist 14.06.2024

Sammendrag av uttalelse		Kommunedirektørens kommentarer	Forslagstillers kommentarer
Uttalelse fra Statens vegvesen <u>03.06.2024</u>	<p>1.1 Vi har ingen innspill til plansaken innenfor vårt sektoransvar. Vi har heller ingen innvendinger mot at den behandles iht. pbl § 12-14 andre ledd da endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.</p>	<i>Uttalelsen tas til orientering.</i>	<i>Tas til orientering.</i>
Uttalelse fra Opsahlåsen Velforening <u>06.06.2024</u>	<p>Bekymringer og spørsmål, på vegne av Opsahlåsen velforening. Som velforening i et større område hvor Åsheim vil inkluderes er det essensielt for oss at alle beboere føler seg både inkludert og hørt, samt at sikkerhet for myke trafikanter og barn er ivaretatt på best mulig måte.</p> <p>2.1. <b>Renovasjon / Intern faktor</b> IØ kommune godtok i mars 2023 en endring i renovasjonsplassering. Det spesifiseres videre i et brev til IØR med ref. 22/10502 – 2 / TOMLARS følgende: «... Får plassere beholderne på gbnr 157/87... .. Kommunen forutsetter at plasseringen er reversibel...» Deler av et større grøntareal, som benyttes av personer i alle aldre og nærliggende barnehager, har fått oppført en midlertidig oppsatt avfallsstasjon. Dette som et resultat av en uklarhet mellom samme utbygger som Åsheim og IØR i et tidligere prosjekt, hvor tiltenkt plassering av avfallsdunker ikke var tilstrekkelig. Opsahlåsen velforening ber derfor om at denne midlertidige løsningen fra 2023 reverseres og avfallsdunkene implementeres i reguleringsplanen for Åsheim.</p>	<p><i>Uttalelsen tas ikke til følge.</i></p> <p>2.1 <i>Omsøkt endring av reguleringsplanen ved forenklet prosess ble sendt på høring til interne enheter i kommunen, i tillegg til IØR og IØ Brann og redning, i epost 29.11.2023. Det ble ikke mottatt uttalelse eller merknader til regulert størrelse på formål for renovasjon eller andre forhold i endringsforslaget, fra IØR.</i></p>	<p><i>Fremtidige boliger vil organiseres i et sameie. Det oppfordres til at sameie og velforening etablerer et fruktbart samarbeid.</i></p> <p>2.1 <i>Forslagsstiller er åpen for at det kan etableres en permanent nedgravd felles avfallsstasjon for alle beboere i Bergheimveien på gbnr 157/87, slik velforeningen også ønsker seg. Dette må imidlertid skje i kommunens og IØRs regi. I påvente at et slikt prosjekt eventuelt blir gjennomført, sikres avfallshenting for dette planområdet, i planområdet. Løsningen er omforent med IØR.</i></p>

	<p>2.2. <b>Infrastruktur # 1 / Intern faktor</b> Det meldes fra beboere at det er hasardiøs kjøring i området Opsahlåsenveien-Elgfaret / Elgfaret-Bergheimveien / Elgfaret-Beverveien. Området er til tider uoversiktlig pga vegetasjon, samt snø under ekstreme vintre. Fartsgrensene brytes ofte og det kan oppstå farlige situasjoner. Områdene er nærliggende kryss til Åsheim. Tåler veinettet og infrastrukturen den økte belastningen av kjøretøy som et resultat av 17 nye boliger, i tillegg til økt befolkning? Vi er kritiske til sikkerhet for myke trafikanter og dimensjonering av vei. Deler av denne veien er også samme område som IØR har hatt utfordringer i. Her var det også utfordrende fremkommelighet gjennom sist vinter, pga store snømengder som ikke ble tilstrekkelig fjernet. Det var ikke plass til to biler i bredden, i tillegg oppsto det kø i retning Elgfaret - Opsahlåsenveien, samt biler ble stående fast langs Opsahlåsenveien nordover. Vi ønsker at en sakkyndig tar en ny vurdering om veinettet potensielt burde vært rustet opp i forbindelse med utbygging av flere boliger.</p> <p>2.3 <b>Friområde og lekeplass / Intern og ekstern faktor</b> Lekeplass (f_LEK1) ligger i nærhet til vei på 3 sider. I saken kommenteres det at dette skal reguleres av gjerder. Vi stiller oss undrende til om det er rasjonelt å bruke ressurser på dette området fremfor å bygge ut det allerede eksisterende området på gbnr 157/87, i samarbeid med vellet? Vi drifter en flott plass, og det er et ønske om å fortsatt prioritere denne plassen og dermed tror vi både utbygger, sameiet og hele Opsahlåsens innbyggere ville hatt større utbytte av et fellesprosjekt som er åpent for allmenheten, fremfor en mindre plass innenfor et gjerde som er tilknyttet et sameie.</p>	<p>2.2 <i>Reguleringsplanen ble vedtatt i 2005. Omsøkt endring ved forenklet prosess ble sendt på høring til kommunens vegmyndighet. De hadde innspill til renovasjonspunktet: «Punktet må utformes på en slik måte at Bergheimveien ikke sperres for trafikk under henting av avfall.» Vegmyndigheten hadde ingen merknader til regulerte veibreder eller øvrige trafikkforhold.</i></p> <p>2.3 <i>Lekeplassen ligger innenfor planområdet og er i privat eie. Det er krav til nærlekeplasser og uteoppholdsareal tilknyttet boligene, for å kunne tilfredsstille krav i kommuneplanens arealdel. Eventuelle bidrag til velet fra utbygger, til utvikling av gbnr 157/87, vil være et privatrettslig forhold, som ikke er en del av denne endringsaken.</i></p>	<p>2.2 <i>Velforeningen tar opp problemer som skyldes brukere av området i dag (hasardiøs kjøring, fartsovertredelser mv). Dette kan vi ikke kommentere direkte på, men forstår frustrasjonen.</i></p> <p><i>Hva gjelder dimensjonering av vei og plassering av hentepunkt for avfall, så er reviderte dokumenter basert på de løsninger hhv veiavdeling i kommunen og IØR ønsker. Sammenlignet med den reguleringsplan som foreligger for arealet i dag, så er avfallspunktet plassert på et mer trafiksikkert sted, der renovasjonsbilene unngår rygging ut i vei. Fortau er regulert inn etter avtale med kommunen, og strekningen i Bergheimveien vil bli oppgradert i forbindelse med utbygging i planområdet.</i></p> <p>2.3 <i>Forslagsstiller har regulert friområde/lekeplass iht kommunens krav om å videreføre arealformålet i kommuneplanen. Kollen som bevares som grøntområde vil være tilgjengelig for allmenheten og er regulert som fellesformål. Det er regulert inn småbarnslekeplass til bruk for beboere innenfor planområdet. Småbarnslekeplass etableres med den intensjon at de minste barna skal tilbys areal for lek inne på eget boligfelt og i nærhet til hjemmet, uten at de må krysse bilveier for å komme til lekeplass. Kravet til slik lekeplass er nedfelt i kommuneplanen. Vi er enige i at det drives en flott plass i nærområdet. Det oppfordres til at det tas kontakt med sameiet etter utbygging for å høre om sameiet ønsker medlemskap i velforeningen og med det også kunne bidra til felles initiativer.</i></p>
--	---	--	--

	<p>2.4 <b>Infrastruktur # 2 / Ekstern faktor</b> Forkjøringsvei langs Opsahlåsvæien. Med økt bebyggelse i Åsheim, i tillegg til nye boligprosjekter lengere nord i Opsahlåsvæien, forventes en betydelig økt trafikk og vi mener det er helt essensielt for trafikkflyt og sikkerhet at Opsahlåsvæien blir definert som forkjøringsvei i begge retninger.</p> <p>I kommunedirektørens vurderinger står det om spillvann: «Det er kapasitet på ledningsnett, men ikke på renseanlegget. Mysen renseanlegg er per i dag overbelastet. Anlegget har ikke kapasitet til å ta imot mer påslipp av spillvann før avløpsrenseanlegget er oppgradert, eventuelt at kommunen kan bekrefte mindre påslipp ved sanering av VA, samt reduksjon av fremmedvann. Forslagsstillerens tilbakemelding er at det foreligger en godkjent reguleringsplan for området og at omsøkt endring av reguleringsplanen ikke medfører flere boenheter enn i gjeldende plan.»</p> <p>Som innbyggere i Mysen undrer vi hva dette betyr for oss som samfunn til tross for at reguleringen er godkjent på et tidligere tidspunkt. Vil dette i ytterste konsekvens kunne føre til økte skattekostnader for kommunens beboere? Vårt innspill og bekymring er økte økonomiske belastninger dersom det må bygges ut/opprustes et anlegg som et resultat av at man fortsetter å bygge ut boligmasse, til tross for at det foreligger gamle bestemmelser? Planbeskrivelsen punkt 5, kulepunkt 4 viser til følgende: Endringen vil ikke ha nevneverdig betydning for naboer eller andre berørte parter.</p> <p>Velforeningen anerkjenner at justeringene her er minimale, men vi mener likevel at spesielt våre argumenter Renovasjon og Infrastruktur som nevnt over bestrider utbyggerens kommentar om at naboer og parter ikke berøres nevneverdig som et resultat av at hele prosjektet gjennomføres.</p>	<p>2.4 <i>Opsahlåsvæien er ikke en del av denne reguleringsplanen. Spørsmålet om en eventuell endring til forkjøringsvei må veies opp direkte med kommunens vegmyndighet.</i></p> <p><i>Det er manglende kapasitet på avløpsrenseanlegget. Dette berører all utbygging innenfor området som søgner til renseanleggene i Mysen og Revaug. Behov for nytt anlegg utløses ikke av utbyggingsmuligheten i denne reguleringsplanen alene. I kommunestyresak 050/24, behandlet i møte 23.04.2024, står det bl.a.: «... Kommunen har over tid ikke overholdt kravene i gjeldende utslippstillatelser, og Mysen renseanlegg er sterkt overbelastet. .... Det er begrenset hvor mange nye påkoblinger som er mulig frem til nytt anlegg er ferdigstilt...Kommunen er i en alvorlig situasjon når det gjelder avløp. Dersom kommunen skal utvikle seg, er det helt nødvendig å jobbe langsiktig med å oppgradere kommunens avløpssystem både når det gjelder avløpsledningsnett og avløpsrenseanlegg. ... Prosjektet er forankret i kommunedelplan for vann og avløp. I handlings- og økonomiplanen 2024-2027 er det avsatt 178 mill.kr til prosjektet. Prosjektet være under arbeid frem til 2032, og ytterligere investeringsmidler vil bli innarbeidet i den 10 årige investeringsplanen som skal innarbeides i handlings- og økonomiplanen 2025-2028.</i></p>	<p>2.4 <i>Forslagsstiller viser til kommunens kommentar.</i></p>

<p>Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken <u>14.06.2024</u></p>	<p>3.1. <b>Vurdering</b> Vi har vurdert endringsforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader. 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><i>Uttalelsen tas til orientering.</i></p>	<p><i>Tas til orientering.</i></p>
<p>Uttalelse fra Østfold fylkeskommune <u>14.06.2024</u></p>	<p>4.1. <b>Leke- og uteoppholdsarealer</b> Utbygger må innfri kommuneplanens minstekrav til uteoppholds- og lekearealer og en bør legge inn rekkefølgekrav for å opparbeide disse arealene. Vi anbefaler at uteområdene får egne formål i detaljreguleringen, slik at kvalitetskrav knyttet til tilgjengelighet, helningsgrad, solinnfall, m.m. er sikra. Planen må sørge for gode og tilstrekkelige leke- og uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper i tråd med føringene i RPR for å styrke barn og unges interesser i planlegginga. Leke- og uteoppholdsarealer gir møteplasser som igjen kan bidra til å skape fellesskap i nabolaget. Vi oppfordrer utbygger til å utføre grunnarbeidene slik at masser kommer på riktig sted. Det er avgjørende for å oppnå gode grøntområder og tilliggende uteoppholds- og lekeplasser.</p> <p>4.2. <b>Boligområde og renovasjonsanlegg</b> Renovasjonsanlegg for bebyggelsen er foreslått i nordøstre del av boligområdet, rett nord for områdelekeplass og ved innkjøring fra Bergheimveien, kjøreveg KV1. Veiansvarlig i kommunen krever at renovasjonsbiler ikke sperrer kommunal del av Bergheimveien ved tømning av avfall. Avfallsanlegget er lagt slik i planforslaget at renovasjonsbilen vil stå i boligområdets veisløyfe KV1 ved tømning og ikke i Bergheimveien. Det er lagt opp til at renovasjonsbilen</p>	<p><i>Uttalelsen tas delvis til følge.</i></p> <p>4.1 <i>Reguleringsplanen oppfylder krav til leke- og uteoppholdsareal som stilles i kommuneplanens arealdel. Kommunen krever ingen endringer eller tillegg til dette i endringssaken.</i></p> <p>4.2 <i>Valgt renovasjonsløsning og kjøremønster er i henhold til renovasjonsselskapets ønsker. Det er ikke behov for at renovasjonsbilen må rygge og dermed minskes mulighet for at farlige situasjoner oppstår.</i></p>	<p>4.1 <i>Forslagsstiller har oppfylt de krav til leke- og uteoppholdsarealer som er satt av kommunen. Dette er sikret i planens bestemmelser. Hvordan planens bestemmelser oppfylles for den enkelte boenhet og for området som helhet, må redegjøres for i rammesøknad og kvalitetssikres i byggesaksbehandlingen. Det vil ikke være hensiktsmessig med ytterligere detaljering av arealformål i planområdet enn det som allerede er foreslått.</i></p> <p>4.2 <i>Løsningen fylkeskommunen skisserer er allerede utredet i planarbeidet. Forslagsstiller har regulert inn den løsningen IØR foretrekker. Dersom det av andre hensyn skal velges en annen løsning, må dette avklares med IØR. Fra forslagsstiller sin side er det ingen innvendinger mot avfallshenting i Bergheimveien, dersom dette lar seg løse.</i></p>

	<p>ikke skal trenge å rygge for å komme til og fra avfallspunktet ved at den skal kjøre videre i boligområdet veisløyfe KV1 og ut i Bergheimveien. Veisløyfa er utvida for å passe renovasjonsbilens størrelse. Fylkeskommunen mener det er uheldig at boligområdet avfallsanlegg legges rett ved lekeplassen og at boligveien utvides for å passe lastebilens behov. Vi ber forslagsstiller og kommunen om å vurdere avfallspunktet lagt slik at det kan være mulig for renovasjonsbilen å kjøre videre i Bergheimveien, uten å rygge, når den har henta avfall. Slik vil en ta hensyn til barn ved å unngå at store lastebiler kjører inne i boligområdet og langs områdelekeplassen.</p> <p>4.3. <b>Veisløyfe i boligområdet</b> Forslagsstiller skriver at det av brannhensyn er to innkjøringer til planområdet. De foreslår at sameiet kan legge føringer for kjøretretning, som å legge opp til at boligområdets kjørevei, KV1, brukes som sløyfe med kjøring kun i én retning. Fylkeskommunen er enig i at det vil gi bedre oversikt for gående og syklende ved bruk av felles uteoppholdsarealer. Samtidig vil en kunne spare plass ved å anlegge kjøreveien smalere på grunn av enveiskjøring. Vi oppfordrer til at løsningen innarbeides i planen.</p> <p>4.4. <b>Universell utforming (UU) - tilgjengelighet</b> Planen må ivareta kravene til UU, dvs. tilgjengelighet. Dette må sikres gjennom plankart og bestemmelser. Reguleringsplaner skal redegjøre for tilgjengelig utforming både innad i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.</p> <p>4.5. <b>Bærekraft</b> Vi er opptatt av at FNs bærekraftsmål skal bidra til samarbeidstenkning og at det skal være bærekraft i alt vi gjør. Vi ser at det er behov for større fornyelse og</p>	<p>4.3 <i>Kommunen er enig i forslagsstillers kommentar, at en smalere vei kan føre til blokkering av veien og medføre at utrykningskjøretøy ikke kommer fram. Reguleringsplanen kreves ikke endret.</i></p> <p>4.4 <i>Krav til universell tilgjengelighet ivaretas av TEK17 og vil bli ivaretatt ved søknad om byggetillatelse.</i></p> <p>4.5 <i>Kommentaren tas til orientering.</i></p>	<p>4.3 <i>Av utrykningshensyn anbefaler vi at veiens bredde forblir slik den er. Da friområdet i planområdet er en kolle, vil dette arealet ikke kunne benyttes som kjøreareal ved brann, utrykning, eller ved andre anledninger der det er nødvendig at biler passerer hverandre. En smalere vei vil gjøre at en bil kan blokkere veien over lengre tid, hvilket ikke er hensiktsmessig.</i></p> <p>4.4 <i>Tilgjengelighetskrav og -kriterier følger gjeldende forskrifter, dette behøver slik vi ser det ikke å dobbelt-reguleres i plan.</i></p> <p>4.5 <i>Tas til orientering.</i></p>
--	---	---	--

	<p>mer mangfold i boligmarkedet. Det er derfor viktig at det finnes boliger til ulike behov som gir valgmulighet i størrelse, pris og eie- eller leietilbud. Samtidig bør det legges til rette for goder som fellesarealer og møteplasser. Dette er dekkende beskrevet i planbeskrivelsens avsnitt om lekeplasser og møteplasser.</p> <p>4.6. <b>Estetikk</b> Vi viser til Estetikkveileder for Østfold, se vedlegg. Tiltakshaver har ansvar for at det ved plan- og byggesaker inngår en faglig utført redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både sett for seg selv, sett fra omgivelsene og med hensyn til hvilken fjernvirkning de får. I planbestemmelsene bør § 3.2 Estetikk fornyes og tilpasses slik at utomhusplanen følges opp.</p> <p>4.7. <b>Vår vurdering</b> Pbl § 12-14 sier at for utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Det forutsetter at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen ellers, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Foreslåtte endringer av reguleringsplanen medfører etter vår vurdering små tilpasninger, mens hovedgrunnlaget i gjeldende plan videreføres. Endringene vil ikke påvirke gjennomføringen av planen ellers eller gå utover dens hoveddrammer. Vi har ingen innvendinger mot at</p>	<p>4.6 <i>Kommentaren tas til etterretning og estetikkbestemmelsen endres.</i></p> <p>4.7 <i>Uttalelsen tas delvis til følge ved at reguleringsbestemmelse om estetikk § 3.2, endres.</i></p>	<p>4.6 <i>Det foreslås følgende endringer i bestemmelse § 3.2: <del>Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.</del></i> <i>Ny tekst:</i> <i>Tiltak i planområdet skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Estetiske kvaliteter skal komme frem både gjennom material- og fargevalg, beplantning og volumavpasning. Følgende skal sikres:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Det skal benyttes avdempede farger på bygninger og andre fargesatte tiltak</i></li> <li>• <i>Det skal etableres vegetasjon i flere høyder (gress, buskvekster og trær)</i></li> <li>• <i>Volumbegrensninger, tillatt takform mv følger av bestemmelser i § 4.1</i></li> </ul> <p>4.7 <i>Endring i plandokumenter:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ny estetikkbestemmelse, se punkt 4.6</i></li> </ul>
--	---	---	---

	<p>endringene gjøres etter forenklet behandling, men ber om at våre faglige innspill i uttalelsen vurderes tatt med i videre planarbeid.</p> <p>Vi ber om å få tilsendt vedtak i saken og reguleringsplanen om den endres.</p>		

Enhet plan  
08.07.2024