



## PLANINITIATIV

Utarbeidet: 08.08.2023  
Sist revidert: 20.03.2024

### Reguleringsplan for Åssiden 2

#### Forslagstiller

Navn/firma:	Indre Østfold kommune	Org.nr.: 920 123 899
Kontaktperson:	Karl Jann Olsen	
Adresse:	Rådhusgata 22, 1830 Askim	
E-post:	Karl.jann.olsen@io.kommune.no	
Telefon:	69 68 10 00	

#### Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	Sweco Norge AS	Org.nr.: 967 032 271
Kontaktperson:	Jardar A. Nymoen	
Adresse:	Jernbaneveien 5-7, 1400 Ski	
E-post:	Jardar.nymoen@sweco.no	
Telefon:	95 11 53 88	



*Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1 – Krav til planinitiativet:*

a) formål med planen	<p>Det er ønske om å bygge om eksisterende barnehagebygg i Åssiden 2 til 3-4 boenheter for personer med redusert boevne. I tillegg ønskes det å etablere to nye boliger for personer med redusert boevne i nye mindre bygg på samme eiendom.</p> <p>Boliger for personer med redusert boevne er i dette tilfellet småhus som er spesialbygget for beboere som har for eksempel rus- og psykiatrilidelser, noe som medfører ekstra hensyn til utforming og plassering.</p> <p><b>Formålet med planinitiativet</b> Dette planinitiativet er å starte prosessen med å detaljregulere området til boligformål.</p>
----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planavgrensningen foreslås satt til eiendomsgrensen til Gnr./Bnr. 663/385 (Åssiden 2) kombinert med areal avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. I tillegg er deler av Åssiden med i varslingsgrensen. Bakgrunnen til dette er dersom det skulle bli behov for å endre innkjøringen til eiendommen. Varslingsgrensen er generelt satt noe større enn hva som forventes at det vil bli behov for. Det forventes at endelig planavgrensning vil innskrenkes. Varslingsområdet er på omkring 5 124 m<sup>2</sup>.



Figur 1: Foreslått varslingsgrense



Figur 2: Foreslått varslingsgrense kombindert med utklipp fra gjeldende kommuneplan

Eiendommen ligger mellom et etablert boligområde, et næringsområde og et lite skogholt. Området er småkupert og skrånende mot nord og bærer preg av å være et typisk tettsted på Østlandet.



<p>c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</p>	<p>Planområdet planlegges bygget ut med to til tre nye boliger for personer med redusert boevne. I tillegg planlegges det at eksisterende barnehagebygg ombygges til 3-4 boenheter for personer med redusert boevne.</p> <p>Det er ikke avklart hvordan de nye boligene skal se ut, men bildet nedenfor angir et eksempel på tilsvarende boliger. En mulig dimensjonering av bygget kan være på 12m x 3,5m x 3m.</p> <p>Det er foreløpig ikke tatt stilling til de nye byggenes plassering på tomta. Plassering vil bli vurdert i endelig planforslag.</p>  <p>Planområdet har god veiforbindelse med direkte atkomst til Åssiden og kort vei til bussholdeplass (Trøgstad mølla). Området ligger egnet til for boligbebyggelse selv om terrenget er nordvendt med omkring 10 timer sol ved vårjevndøgn (vegetasjon ikke innberegnet).</p>
<p>d) utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<p>Det er tenkt å etablere to til tre nye bygg på eiendommen. Det er ikke avklart hvordan de nye boligene skal se ut. En mulig dimensjonering av bygget kan være på 12m x 3,5m x 3m. Det er på nåværende tidspunkt ikke utarbeidet en bebyggelsesplan, men det vil bli utarbeidet som en del av den videre prosessen.</p> <p>Det planlegges ikke å etablere lekeplass på arealene, behov for uteoppholdsarealer vil bli vurdert i planarbeidet.</p> <p>Tomten har omkring 10 timer sol ved vårjevndøgn (vegetasjon ikke innberegnet). For illustrasjoner av bebyggelsen, se punkt C).</p>



e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Prosjektet planlegger å benytte eksisterende VA-tilkobling til eiendommen og eksisterende overvannsløsninger. Opparbeidelsen av uteområdene vil fremgå ved endelig planforslag/ byggesak.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	<p>Eiendommen ligger i nordvendt terreng med et lite skogholt nord og vest for eiendommen. Boligbebyggelsen øst for eiendommen ligger på et høydedrag over eiendommen, mens næringsbebyggelsen nord for eiendommen ligger lavere enn eiendommen.</p> <p>Planlagt bebyggelse vil være på en etasje, tilsvarende dagens bebyggelse. Bebyggelsen vil i svært liten grad hindre utsikt for boligbebyggelsen i nærområdet da det ligger lavere i terrenget, men det kan være aktuelt å etablere en skjerm mot Åssiden der hvor gjerdet er etablert i dag. Det er mulig at reguleringsplanen også skal åpne for at det kan etableres boliger tilsvarende omkringliggende boligområde. Dette for en eventuell fremtid hvor eiendommen ikke lenger skal benyttes som boliger for personer med redusert boevne.</p> <p>Næringsbebyggelsen nord for eiendommen er i liten grad orientert mot eiendommen og vil derfor påvirkes i liten grad.</p> <p>Tomten rommer i dag en nedlagt barnehage som har vært brukt som bolig for flyktninger de siste årene.</p>
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Arealet er i gjeldende kommuneplan (2024-2035) avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. I tillegg ligger området innenfor H120_1 «Område for grunnvannsforsyning». Arealet er i reguleringsplan for Skramrudskogen vest (1974) regulert til delvis offentlig formål, delvis friareal og turveier. Det er ikke identifisert andre pågående planer i nærområdet.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	<p>Boliger for personer med redusert boevne kan være et element som naboer kan være negative til da det kan være bekymring knyttet til brukergruppen som benytter boligene.</p> <p>Kommunen har etablert tilsvarende boliger i etablerte boligområder tidligere og har god erfaring med dette. Eiendommen planlegges også helt eller delvis avgrenses med skjerm.</p> <p>Tiltaket vil ut over dette, ikke endre dagens situasjon i vesentlig grad.</p>
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil bli utarbeides en ROS-analyse i henhold til DSB sin veiledning som følger planforslaget.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid.



k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Medvirkningsmøte med den avtalte kontaktgruppen, som ble etablert i det innledende informasjonsmøte 12. desember 2023, skal holdes i forbindelse med varsel om oppstart.  Det vurderes behov for et informasjonsmøte ved høring og offentlig ettersyn.
l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Tiltaket faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredning §6, §7 eller §8 og er heller ikke nevnt i forskriftens vedlegg 1 eller 2.