



## Saksframlegg

### PlanID 012520050005 - Endring av reguleringsplan for Åsheim, gbnr 157/14 - Forenklet prosess

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
May Britt Gåseby	PLANID-012520050005, PLANNAVN-Åsheim, PLANTYPE-31, FA-L13, GBNR-157/14	22/10018

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
531/24	Plan- og bygningsutvalget	DS	09.07.2024

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Enhet Plan vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, endring av plankart og reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Åsheim, planID 012520050005, som vist på forslag til endring i vedlegg 3, datert 12.03.2024, og vedlegg 4, sist revidert 08.07.2024.

Begrunnelsen for å vedta omsøkt endring er at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

#### Delegert vedtak i sak 531/24, 09.07.2024

#### Vedtak:

Enhet Plan vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, endring av plankart og reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Åsheim, planID 012520050005, som vist på forslag til endring i vedlegg 3, datert 12.03.2024, og vedlegg 4, sist revidert 08.07.2024.

Begrunnelsen for å vedta omsøkt endring er at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen



av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

### **Bakgrunn og saksopplysninger:**

Saken gjelder søknad om endring ved forenklet prosess, PBL § 12-14, av reguleringsplan for Åsheim, vedtatt 29.09.2005.

Plankonsulent SH Prosjekt AS har utarbeidet endringsforslaget, på vegne av forslagsstiller Idéhus Østfoldbygg AS.

Forslagsstiller opplyser at endringene som foreslås i planen dreier seg hovedsakelig om mindre endringer i plankart og bestemmelser for å tilrettelegge for et prosjekt som er noe endret sammenlignet med prosjektet som lå til grunn for området da det ble regulert i 2005. Det aktuelle byggeprosjektet baserer seg på carport og biloppstillingsplasser i nærhet til bolig, fremfor felles parkering sentralt i planområdet. Planlagt prosjekt består av 17 eneboliger i to etasjer, kjedet to og to, og ett rekkehus med tre seksjoner.

Gjeldende reguleringsplan er utformet på grunnlag av plan- og bygningsloven fra 1985. Reguleringsformål i planen omfatter konsentrert boligbebyggelse, kjørevei, gang- og sykkelvei, annen veigrunn og fellesområder (felles avkjørsel, felles parkering, felles anlegg for lek og annet fellesområde). I plan- og bygningsloven fra 2008 er fellesområdene erstattet av andre arealformål.

Endringene som omsøkes i plankartet er hovedsakelig at regulert parkeringsareal og omriss av tidligere planlagt bebyggelse fjernes. I tillegg foreslås det å flytte areal for renovasjonsstasjoner for å samle to plasseringer til én, og med en plassering som Indre Østfold renovasjon ønsker. Det reguleres en nærlekeplass på 130 m<sup>2</sup> i plankartet i tillegg til allerede regulert lekeareal på 700 m<sup>2</sup>. For å kunne bebygge området fornuftig vil det være behov for å etablere støttemurer opp til høyde 3,5 m langs tomtegrense i sør og langs Opsahlåveien. Her er det fra tidligere delvis opparbeidet støttemurer. Øvrige deler av planen beholdes slik den er. Dette gjelder utnyttelsesgrad, kjøreveier, fortau, byggegrens, frisisiktsoner mv.

Plankartet er tegnet opp på nytt og arealformålskoder/SOSI er endret til dagens standard. Reviderte bestemmelser inneholder nye bestemmelser som sikrer minste uteoppholdsareal (MUA), lekearealer, overvannshåndtering, plassering av moderne renovasjonsløsninger, rekkefølgekrav mv.

Forslagsstiller mener at omsøkt endring vil være tilpasset et prosjekt som vil være mer i tråd med dagens boligkjøpsmarked. Hoveddrammene i planen ligger fast. Det er små justeringer som kreves i plankartet for å realisere planlagt prosjekt, samt en modernisering/oppdatering av bestemmelser knyttet hovedsakelig til takform, takvinkler og høyder. Plangrensen er justert i sør slik at den korresponderer med eiendomsgrens i matrikkelen.

Endringer i plankart og reguleringsbestemmelser:



## Plankart

- Plangrense er utvidet  
Plangrensen er justert i sør for å korrespondere med tomtegrense mellom gbnr 157/14 og 157/106.
- Felles parkering P1 og P2  
P1 og P2 er fjernet og erstattet med boligformål (BK).
- Andre fellesområder F2  
F2 er fjernet og erstattet med boligformål (BK).
- Lekeområdet L1 og andre fellesområder F1 er videreført, men er harmonisert til nye sosi-koder (FRI og KV).
- Ny nærlekeplass er regulert inn nord i planområdet.  
Nærlekeplassen er regulert med sosi-kode for LEK.
- Opprinnelige kjøreveier og annen veigrunn er videreført, men harmonisert til nye sosi-koder (KV, AVT og AVG).
- Gang-/sykkelvei er omdefinert til fortau.  
Ny sosi-kode (FO) erstatter eldre «gang- og sykkelvei».
- Byggegrenser og frisktlinjer er videreført.
- Omriss av planlagt parkeringskjeller er fjernet.
- Omriss av planlagt bebyggelse er fjernet.
- Bebyggelse som forutsettes fjernet er videreført.
- Plassering for renovasjon og postkassestativ er endret og samlet på én plassering  
Renovasjonsareal er flyttet fra nord for F1 og nordøst for P2 til felles lomme i F1.  
Arealformålet er oppdatert til RA.
- Frisiktsoner er lagt til .  
Sikringszone H140\_1-6 er tegnet inn i plankartet.
- Annen veigrunn er lagt innenfor fortau, i stedet for mellom fortau og kjørevei.  
Dette gjelder felt AVT5.

## Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene til planen er revidert i henhold til endringer foreslått i plankartet, i tillegg til endringer i bestemmelser som tilrettelegger for nytt boligprosjekt.

Forslagsstiller opplyser at bestemmelsene er endret en del i formulering, men uten å endre hoveddrammene i planen. Et eksempel på endringer i bestemmelsene er endringer som gjelder støy og støytiltak. Gjeldende bestemmelser knyttet til støy er erstattet med en separat støyutredning kombinert med generelle reguleringsbestemmelser som viser til vedtatte retningslinjer for støy i arealplanlegging (T1442/2021) med tilhørende rett tabellhenvisning. Bestemmelsen om støy i gjeldende plan var tilpasset det konkrete prosjektet som var planlagt i 2005. Med foreslått endring gjøres bestemmelsene mer anvendelige og sikrer god etterlevelse av vedtatte grenseverdier, uansett byggeprosjekt.

- Bestemmelsene er oppdatert med nye formålskoder og sosi-koder i henhold til dagens standard.
- Kommunenummer er oppdatert.
- Fellesbestemmelser  
Det er lagt til fellesbestemmelser som sikrer dagens krav til ivaretagelse av



støyforhold og luftkvalitet, universell utforming, kulturminner, estetikk, arts mangfold og overvann.

Fellesbestemmelse om at illustrasjonsplanen til reguleringen skal gjøres bindende er tatt ut og erstattet med fellesbestemmelse § 3.1 om krav til søknad.

Fellesbestemmelsen om krav til utomhusplan for L1 er lagt til som punkt 6 i § 3.1.

- Bestemmelse til arealformål bolig

Boligtyper er endret fra «rekkehus eller flerfamilieboliger i 2 etasjer» til «småhus i kjede eller flermannsboliger» for å være i tråd med begrepsbruken i KMDs veileder Grad av utnyttning.

Takvinkel er endret fra 20-24 grader til minimum 15 grader for pulttak/saltak og maksimum 4 grader for flatt tak.

Takform er endret fra saltak til flatt, sal- eller pulttak. For pulttak er det lagt til bestemmelse om maksimal høyeste gesims = 9m, for flatt tak maksimal høyeste gesims = 8m. Høydebestemmelser for saltak er ikke endret.

Bestemmelse om støttemur på inntil 3,5 meters høyde i tomtegrense i sør i tomtegrense langs Opsahlåsveien er lagt til. Det er delvis etablert støttemur i dag. Bestemmelsen sikrer at denne muren kan videreføres og forlenges ved behov, med noe økt høyde på muren. Maksimalhøyden inkluderer eksisterende støttemur.

- Bestemmelser om støy

Bestemmelser om støy og støytiltak knyttet til boligformålet er tatt ut og erstattet med fellesbestemmelse § 3.3.

- Bestemmelser om renovasjon og post

Renovasjonsfunksjonen er skilt ut i eget arealformål og bestemmelser tilhørende denne funksjonen er flyttet fra "Annet fellesareal R/Post" til RA.

Bestemmelsen om felles postkassestativ er flyttet inn under bestemmelser til boligformål.

- Bestemmelser om lekearealer

Bestemmelser om felles lekeplass L1 er justert i henhold til dialog med kommunen om fremtidig bruk av L1 (LEK2) og flyttet til bestemmelser om lekeplasser i § 4.1.3. I samme bestemmelse er det tilføyd bestemmelser om opparbeidelse av småbarnslekeplass LEK1.

- Bestemmelse om samferdselsarealer

Bestemmelsene er videreført uten særlige endringer. Det er inkludert en bestemmelse om gjennomføringsavtale for oppgradering av Bergheimveien.

Offentlige trafikkområder er delt opp i dagens arealformål kjørevei, fortau og annen veggrunn.

Bestemmelse om frisikt er flyttet til bestemmelse for sikringssone frisikt § 4.3.1.

Annen veigrunn i Bergheimveien er flyttet til innsiden av fortauet.

- Felles parkering

Arealformål felles parkering er tatt ut av planen og nye bestemmelser om parkering er lagt inn under bestemmelser til boligformålet.

- Rekkefølgebestemmelser

Der det i gjeldende plan er formulert rekkefølgebestemmelser for ulike funksjoner, er disse trukket ut og samlet i § 5.

Det er lagt til rekkefølgebestemmelser som det i dag ville være naturlig å inkludere i



en regulering, f.eks. rekkefølgekrav om brannsikring, vei, vann/avløp, ferdigstillelse av uteområder osv.

Tillagt tekst og endringer i reguleringsbestemmelsene er forsøkt vist med rød skrift, og med overstrykninger for tekst som utgår, i vedlegg 4. Opprinnelige bestemmelser er lagt ved som vedlegg nr. 8.

### **Planbeskrivelse**

Det er utarbeidet en planbeskrivelse for omsøkt endring og planlagt byggeprosjekt, vedlegg 2.

### **Geoteknisk prosjekteringsrapport (Geoteknikk AS)**

Rapporten konkluderer med:

Områdestabiliteten har blitt vurdert i henhold til NVEs veileder 1/2019 (NVE, 2020).

Tiltaksområdet ligger ikke innenfor noen fareområder hvor det tidligere er påvist kvikkleire. Fra befaring på området ble det observert fjell i dagen over store deler av tiltaksstedet, kun med et tynt dekke vegetasjon/jord over berggrunn (<2m). Ettersom majoriteten av tiltaksstedet består av fjell er det ikke fare for at det vil kunne oppstå områdekred. Følgelig kan prosedyren avsluttes etter punkt 2. I henhold til NVE veileder 1/2019 og Tek 17 (ref./4/) fastsettes ikke tiltakskategori ettersom det er fjell i dagen på/i tiltaksområdet.

### **Solstudie**

Solstudien er utarbeidet på bakgrunn av planlagt bebyggelse.

Solstudien viser at planlagt bebyggelse ikke vil gi skyggevirksomheter for omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen vil på noen tidspunkter på vår og sommer gi skyggevirksomheter for veiarealer i Opsahlåsveien. Formiddag på vårjevndøgn vil bebyggelsen gi skyggevirksomheter over til tomt på motsatt side av Opsahlåsveien. Dette vil berøre noe areal tettst på vei.

### **Støyrapport (Sweco ASA)**

Rapporten er basert på planlagt utbygging. Swecos vurderinger viser følgende:

- Alle boliger har alle fasader under grenseverdi for støy fra vegtrafikk
- Krav til MUA er tilfredsstillende for alle boenheter
- Innendørs støynivå vil overholde krav i TEK

### **Overvannsnotat**

Overvannsplanen for byggeområdet er basert på føringer i Overvannsveileder for Indre Østfold, samt dialog med enhet Plan og VA-avdelingen i kommunen.

Overvannshåndteringsplanen består av et overvannsnotat og en løsningskisse.

Eksisterende situasjon,  $\phi_{midl} = 0,10$ . Avrenning antas å være noe høyere da planområdet hovedsakelig består av lett vegetasjon, lyng og fjell i dagen.

I overvannsnotatet står det at med bakgrunn i at tomten i dag ikke er bebygget, og at det ikke er opparbeidet noe anlegg for håndtering av overvann, er det vanskelig å gi et eksakt mål på hvor stort påslippet fra planområdet er i dag. Ut fra nedbørsdata hentet fra nedbørstasjon 3030 Fredrikstad, sett oppimot planområdet størrelse og avrenning, har planområdet (ved beregninger for 25-årsregn) avrenning tilsvarende 12,4 l/s, som i dag går til kommunale veirenner og overvannssluk.



Indre Østfold kommune åpner for et påslipp til kommunalt nett tilsvarende 1,5 l/s\*daa for 25-årsregn. For utbyggingsområde tilsvarende 5700 m<sup>2</sup> => 8,6 l/s. Etter dialog med IØK er påslippsmengde for planområdet satt til 2,2 l/sek (¼ av maks tillat grense) for påslipp til kommunalt nett. Beregninger viser at oppsamlingskapasitet i planområdet må være på 55 m<sup>3</sup>. Volumet kan opptas enten ved bruk av puk- og sandfangsanlegg, eller ved installasjon av kassetter i grunnen, eller en kombinasjon.

Overvannsnotatet viser eksempel på løsninger for å innfri disse kravene, inkludert en skisse for overvannsløsninger i planområdet, se vedlegg nr. 5 og 6. Prosjektet, slik det er vist i overvannsskissen, vil oppnå en blågrønn faktor på mellom 0,5 og 0,6.

I henhold til plan- og bygningsloven 2008, § 12-14, 3. ledd, har saken vært på høring hos berørte naboer, Opsahlåsen Velforening og offentlige myndigheter. Frist for merknader var 14.06.2024. Det kom inn uttalelser fra tre offentlige myndigheter og fra velforeningen.

En oppsummering av innkomne uttalelser og hvordan de er hensyntatt, er lagt ved saken i vedlegg 6. Alle uttalelsene er vedlagt i sin helhet i vedleggene nr. 7 - 10.

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

Gjeldende reguleringsplan for området er «Reguleringsplan for Åsheim», PlanID 012520050005. Reguleringsformålet er konsentrert boligbebyggelse, kjørevei, gang- og sykkelvei, annen veigrunn og fellesområder (felles avkjørsel, felles parkering, felles anlegg for lek og annet fellesområde). Dokumentene til reguleringsplanen kan sees her: [GISLINE WebPlan 4.1.13](#)

I kommunedelplan for Mysen, vedtatt 22.02.2007, er formålene boligområde, veiareal og friområde. Formålene kan sees her: [Åsheim - Utsnitt av kommunedelplan for Mysen](#) Alle dokumenter til kommunedelplanen kan sees her: [arealplaner.no | 01252007001 > Plandokumenter](#)

I kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune, vedtatt 06.02.2024, er området disponert til boligbebyggelse og friområde. Formålene i kommuneplanens arealdel kan sees her: [Åsheim - Utsnitt av kommuneplanens arealdel for perioden 2024 - 2035](#) Alle dokumenter til kommuneplanen kan sees her: [arealplaner.no | 3014202101 > Plandokumenter](#)

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

Forenklet planprosess kan benyttes når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning, må endringen behandles i en ordinær reguleringsplanprosess.

I plan- og bygningsloven §12-14 står det at kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. I Indre Østfold kommune er denne myndigheten delegert til kommunalområde Plan og teknikk, enhet Plan.



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

Omsøkt endring vil ikke få betydning i forhold til FN's bærekraftsmål. Eiendommen er regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan og endringen vil ikke føre til at det skal etableres flere boenheter enn gjeldende reguleringsplan tillater.

### Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

I hht Indre Østfold kommunes gebyrregulativ pkt. 2-2-12, blir søknaden belastet med et gebyr på kr. 93.750,-.

### Kommunedirektørens vurderinger:

For å tilrettelegge for planlagt byggeprosjekt søkes det om endring i plankart og bestemmelser. Hovedhensikten er å legge til rette for endret boligtype og plassering. I stedet for felles parkering sentralt i planområdet er det nå foreslått carport og biloppstillingsplasser i nærhet til boligene. Planlagt prosjekt består av 17 eneboliger i to etasjer, kjedet to og to, og ett rekkehus med tre seksjoner. I gjeldende reguleringsplan var det mer konsentrert bebyggelse. Boligtyper søkes endret fra «rekkehus eller flerfamilieboliger i 2 etasjer» til «småhus i kjede eller flermannsboliger». Grad av utnyttning videreføres (%BYA=40%). Det foreslås regulert inn en ny lekeplass i nord (f\_LEK1). Regulert parkeringsareal og omriss av planlagt bebyggelse er tatt ut av plankartet.

Omsøkt endring har vært på høring hos berørte kommunale enheter og interkommunale selskaper. Se vedlegg 5 for merknader fra kommunens barn og unges representanter, beredskap og VA Forvaltning, og hvilke merknader som er innarbeidet i endringsforslaget.

VA Forvaltning har hatt dialog med forslagsstiller om kapasitet for spillvann og overvann, og om blågrønn faktor:

- 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.
- Overvann  
Det ble opprinnelig søkt om påslipp av 8,7 liter/s til kommunens overvannsnett. Det er svært dårlig ledningsnett i Smedgata og manglende kapasitet. Kommunens overvannsveileder har en veiledende øvre grense for påslippsmengde på 1,5 l/s\*daa. Det står i veilederen at det kan være behov for å differensiere kravet ut fra lokale forhold og kapasitet på ledningsnett (pkt. 4.3.1.). Forslagsstiller har justert sitt forslag og lagt inn veilederens påslippsmengde på 1,5 l/s\*daa i bestemmelsene.
- Blågrønn faktor  
Forslagsstiller har lagt inn en bestemmelse om at det skal bestrebes å få til en



blågrønn faktor (BGF) på minimum 0,5, beregnet på netto tomt. Forslagsstillers begrunnelsen for den lave faktoren er generell ved at konseptet med BGF er noe som man på sikt kan innføre i nye byggeprosjekter. En på forhånd fastsatt BGF er noe som må tenkes inn helt i starten av forprosjekter (slik man nå gjør med %BYA), og da særlig for at en BGF på 0,8 som «standard» vil kunne være et realistisk krav. VA Forvaltning har godkjent overvannsplanen, og tar innspill angående BGF-krav til følge for denne planen. Bakgrunnen er at dette er en mindre reguleringsendring, kravet kommer sent i prosessen og det er mer krevende å oppnå høy BGF på et lite areal.

Se vedlegg 5 for hvordan VA Forvaltnings øvrige merknader er tatt til følge.

Etter gjennomført høring er estetikkbestemmelsen i § 3.2 endret **fra:** *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.*

**til:** *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:*

- *Det skal benyttes avdempede farger på bygninger og andre fargesatte tiltak*
- *Det skal etableres vegetasjon i flere høyder (gress, buskvekster og trær)*
- *Volumbegrensninger, tillatt takform mv følger av bestemmelser i § 4.1*

Kommunedirektøren mener at omsøkt endring av detaljreguleringen, som legger til rette for et endret konsept for plassering av boliger på eiendommen, med oppdaterte/moderniserte reguleringsbestemmelser og et plankart som er i samsvar med gjeldende sosi-standard, ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Omsøkt endring medfører ikke flere boenheter, og endringen vil dermed ikke forverre avløpssituasjonen, i forhold til gjeldende detaljregulering. En reguleringsplan legger til rette for å kunne gi byggetillatelse, men reguleringsplanen medfører i seg selv ingen nye påslipp.

Kommunedirektøren foreslår at det gis tillatelse til endringer som vist i vedleggene 3 og 4.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, vurderer kommunedirektøren at forslag til endring er innenfor det som i henhold til delegasjonsreglementet kan tillates vedtatt administrativt.

#### Vedlegg

1. Oversiktskart - Mysen
2. Planbeskrivelse, sist revidert 26.04.2024
3. Plankart, datert 12.03.2024
4. Reguleringsbestemmelser, sist revidert 08.07.2024
5. Merknader fra barn og unges repr., beredskap og VA Forvaltning, med forlagsstillers kommentarer





6. Referat av uttalelser fra høring med kommentarer, datert 08.07.2024
  7. Uttalelse fra Statens vegvesen
  8. Uttalelse fra Opsahlåsen Velforening
  9. Uttalelse fra Statsforvalteren
  10. Uttalelse fra Østfold fylkeskommune
  - 10.1 Estetikkeveileder for Østfold
- Vedlegg nr. 1\_Situasjonsplan, datert 10.10.2023
- Vedlegg nr. 2\_Geoteknisk prosjekteringsrapport, datert 30.01.2023
- Vedlegg nr. 3\_Solstudie, datert 16.08.2023
- Vedlegg nr. 4\_Støynotat, datert 18.09.2023
- Vedlegg nr. 5\_Overvannsnotat, sist revidert 26.04.2024
- Vedlegg nr. 6\_Overvannsskisse, datert 26.04.2024
- Vedlegg nr. 7\_Plankart, vedtatt 29.09.2005
- Vedlegg nr. 8\_Bestemmelser, vedtatt 29.09.2005