



Plan-ID 201701  
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030  
Vedtatt i Askim bystyre 3. mai 2018, sak 27/18.

## **KONSEKVENsutredning med ROS- VURDERING**

# INNHold

---

<b>1. INNLEDNING .....</b>	<b>2</b>
FREM GANGSMÅTE .....	2
POLITISK PLANBEHANDLING .....	5
ENDRINGER I KONSEKVENSTREDDNINGEN ETTER OFFENTLIG ETTERSYN .....	6
<b>2. NYE OMRÅDER FOR NÆRINGSBEBYGGELSE SOM ER AVSATT I AREALDELEN.....</b>	<b>7</b>
N5 - MOENKRYSSSET, GNR. 54, BNR. 13 .....	8
N6 - SEKKELSTEN SØR FOR JERNBANEN OG MASENG, GNR./BNR. 61/1, 61/2 M. FL.....	11
<b>3. NYE OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE SOM ER AVSATT I AREALDELEN .....</b>	<b>16</b>
B12 - JOHANSRUDÅSEN- GNR. 90, BNR. 1 .....	17
B13 - RUD ØVRE – (SVINEKLEÅSEN) – GNR. 82, BNR. 2 M. FL.....	20
LØKKEKROKEN OVERSIKTSKART .....	25
B14 – LØKKEKROKEN, GNR/BNR. 90/15, 90/10, 90/20, 90/5 OG 91/1 .....	25
B14 - LIHAGEN, GNR. 92, BNR. 16.....	29
B15 - TOVENGEN MED STENBØL, GNR./BNR 93/1, 94/1 M. FL. ....	32
SOLBERGFOSSVEIEN – OVERSIKTSKART.....	36
B17 - KOLSTAD SØNDRE, GNR. 4 BNR. 1.....	37
B17 - KOLSTAD NORDRE, GNR. 5, BNR. 1 .....	40
B17 - KOLSTADKRYSSSET, GNR. 6 BNR. 1 .....	42
B17 - HARALDSTAD GNR. 8 BNR. 1.....	45
B18 - HOL, GNR. 36, BNR. 1.....	48
B19 - HON – TØMMERÅS (-GUDERUD), GNR./BNR. 60/1, 60/2, 46/1 M. FL.....	51
B20 - HON, GNR. 60, BNR. 2 .....	52
B21 - SEKKELSTEN, GNR. 46, BNR. 1.....	53
B22 - NYGÅRD, GNR. 54 BNR. 12: .....	59
B24 - ASKIMJORDET, GNR. 2, BNR. 1.....	63
B25 - VOLLENEVEIEN, GNR. 99, BNR. 8 OG 91 .....	66
<b>4. ANDRE AREALFORMÅL SOM ER AVSATT I AREALDELEN .....</b>	<b>69</b>
MD - JAHREN ØSTRE, GNR. 59, BNR. 2. - OMRÅDE FOR DEPONI .....	69
ASKIM KIRKE; GNR. 99, BNR. 1: FORSLAG/SØKNAD OM NYTT OMRÅDE FOR KIRKELIGE FORMÅL PÅ EIENDOMMEN.....	73
SOLKROKEN - FORSLAG OM ENDRING AV VEIFORBINDELSE I SENTRUM .....	76

# 1. INNLEDNING

For kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn.

Plan- og bygningsloven setter også krav om at det skal gjøres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), jf. Pbl § 4-3, ved planer for utbygging. Analysen skal vise alle konsekvenser og risiko- og sårbarhetsforhold som er knyttet til planområdet og eventuelle endringer som følger av planen eller tiltak hjemlet i planen. For kommuneplanens arealdel inngår ROS i arbeidet med konsekvensutredning, og ROS-vurdering er tatt inn i konsekvensutredningen for de enkelte nye byggeområdene som er foreslått tatt inn i arealdelen. Ros-analysen foreligger som vedlegg til konsekvensutredningen.

Alle arealinnspill som er fremmet i prosessen med utarbeidelse av kommuneplanens arealdel er konsekvensutredet. De ulike forslagene har kommet fra grunneiere, utbyggere eller fremmet gjennom politiske og faglige drøftinger mellom administrasjon og politikere i Askim kommune.

Dokumentet er utarbeidet av Strategi og forvaltning i Askim kommune. Følgende personer har deltatt i utarbeidelsen:

- Helle Flesjå
- Ingeborg Langeland Degnes
- Sølve Bjørkevoll

Planutvalget har det politiske ansvaret for å utarbeide planforslaget. Arbeidet ble startet opp i juni 2016, og avsluttet i januar 2017. Utredningen er oppdatert iht. politiske vedtak frem mot vedtak om høring og offentlig ettersyn.

Planutvalget har i møte 19.6.2017, sak 57/17 tatt kommuneplanens arealdel til behandling og vedtatt å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.

## FREMGANGSMÅTE

Det er benyttet følgende mal for hvert enkelt forslag:

- Forslagsstiller
- Beskrivelse
- Presentasjon av konsekvenser (konsekvensutredning)
- Eventuelt tilbakemeldinger fra grunneier
- Alternativer
- Faglige vurderinger og anbefalinger
- Rådmannens anbefaling
- Politisk beslutning
- ROS-vurdering

Bakgrunnsmateriale benyttet i arbeidet:

- Grønnstrukturplan for Askim kommune med tilhørende grønn plakate (vedtatt 29.5.1997)
- Grønn kartlegging (9.1.2007)

- NIBIOS kart over jordkvalitet
- NVE Atlas (karttjeneste)
- kulturminnesok.no
- NGU.no

#### Befaring

Planutvalget har vært på befaring i mange av de aktuelle områdene. Administrasjonen har vært på befaring i alle områdene

Konklusjoner og anbefalinger er basert på en konkret vurdering av hvert enkelt forslag. De hensyn som vurderes som viktigst og utslagsgivende for om arealet anbefales tatt med eller ikke er

- redusert omdisponering av dyrka og dyrkbar mark
- samordnet areal- og transportplanlegging (kompakt tettsted med redusert bilbasert transport og med mulighet for miljøvennlige fellesløsninger.

#### Metode for konsekvensutredning

Tiltaket vurderes opp mot aktuelle tema (hensyn). Det angis en konfliktgrad etter trafikklys-prinsippet; grønt, gult eller rødt. Konfliktgrad er gitt etter vurdering av det konfliktnivå forslaget er vurdert å ha mot hvert tema. Fargen må forstås som et signal som kan være til hjelp med å ta beslutninger. Det er ikke gitt poeng og metoden er ikke etterprøvbart.





Tema	Vurdering	Konflikt-grad
Naturressurser	Jordkvalitet, biologisk mangfold osv.	
Landskap	Elementer som er viktige for landskapsbildet skal ivaretas, det er silhuett, ås, ravine, kulturlandskap, bylandskap, motorveilandskap.	
Kulturminner	Tiltakets innvirkning på funnsteder i området/nærheten	
Rekreasjon og friluftsliv	Eksisterende bruk. Vil foreslått arealendring forandre på de eksisterende forholdene?	
Folkehelse	Er forslaget positivt eller negativt for folkehelsa?	
Barn og unge	Brukes området av barn og unge i dag? Vil foreslått arealendring forandre på de eksisterende forholdene?	
Universell utforming	Vil foreslått arealendring gjøre noen forskjell med tanke på universell utforming og tilgang for alle? Er området tilgjengelig for alle i dag, og vil det være det med foreslått arealendring?	
Støy	En overordnet vurdering av om området er støyutsatt og arealets egnethet for ulike typer bebyggelse.	
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Er det kartlagt faresoner i området? I Askim er det mest aktuelt med kvikkleire. Flom, brann, stråling og ulykkespunkter kan være andre aktuelle risikomomenter.	
Infrastruktur	Vei, vann og avløp, elektrisitet - hva som er på plass og hva som må opparbeides på nytt. I hvilken grad det ligger godt til rette for ny utbygging.	
Energibruk,	Hvordan er forholdene for syklende og gående? Er det trygg skolevei	

klimagassutslipp og transportarbeid	fra området? Enkel tilgang til kollektivtransport?	
Arbeidsplasser og næringsliv	Askim har underskudd på arbeidsplasser, bidrag med flere arbeidsplasser er i utgangspunktet positivt. Hvor mye nytt areal som trengs, avhenger av hvilken type arbeidsplasser, og hvor høy tettheten på arbeidsplassene skal være. Det vurderes også om forslaget har konsekvenser for eksisterende arbeidsplasser.	
Økonomi	Verdiøkning av området som følge av endret arealbruk. Særlige opparbeidelseskostnader.	
Statlige og regionale forutsetninger	Er forslaget i tråd med disse føringene?	
Forutsetninger i Askim kommunes planer	Er forslaget i tråd med Askim kommunes planer?	

I tillegg er «Potensiale for kvikkleireskred» lagt til som eget tema, etter innspill fra NVE ved høring av kommuneplanen.

### Begrepsforklaring

I grønnstrukturplanen er grønnstrukturen i sentrale områder i kommunen registrert og verdivurdert. Hensikten er en målrettet forvaltning av grøntområder og naturverdier slik at de områdene som er av størst verdi blir tatt hensyn til ved framtidige arealdisponeringer. Registreringene er vist i «grønn plakat».

Kategori 1	Områder med meget store landskaps-, natur og rekreasjonsverdier
	<i>Ut fra hensynet til grønnstrukturverdier må omdisponering av arealer ikke skje</i>
Kategori 2	Områder med store landskaps-, natur og rekreasjonsverdier
	<i>Ut fra hensynet til grønnstrukturverdier bør ikke området omdisponeres. Spesielle hensyn må tas.</i>
Kategori 3	Områder med landskaps-, natur og rekreasjonsverdier
	<i>Ut fra hensynet til grønnstrukturverdier kan området omdisponeres etter vurdering.</i>
Kategori 4	Områder med store landskaps-, natur og rekreasjonsverdier
	<i>Ut fra hensynet til grønnstrukturverdier må omdisponering av arealer ikke skje</i>

## POLITISK PLANBEHANDLING

Konsekvensutredning med faglige vurderinger og anbefalinger for det enkelte planinitiativ er drøftet i det faste utvalg for plansaker. Planutvalget har ut fra forutsetninger om arealbehov og ut fra faglige vurderinger og anbefalinger drøftet og tatt stilling til hvilke arealer som er aktuelle å fremme som nye utbyggingsområder.

### Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17:

Det ble tatt stilling til det enkelte arealforslag med utgangspunkt i planperioden 2018 – 2050. Politisk beslutning for enkeltområdene er referert til i konsekvensutredningen.

### Heldags arbeidsmøte med gruppeledere og planutvalg 23.3.2017:

Det ble gitt tilslutning til anbefaling om kortere planperiode, 2018 – 2030. En konsekvens er mindre arealbehov i kommuneplanens arealdel. Møtet signaliserte et sterkere fokus på jordvern. Endelig konklusjon om det totale arealbehovet forelå ikke til dette møtet. I møtet ble arealinnspill som var vurdert som ikke endelig avklart gjennomgått og drøftet. Det ble konkludert med å legge ut næringsarealer av mindre omfang enn målsetting om vekst i arbeidsplasser tilsier.

### Møte i det faste utvalg for plansaker 4.5.2017, sak 40/17:

Det ble vedtatt at arealdelen skal utformes for planperioden 2018 – 2030. Arealbehovet for bolig er vurdert til å omfatte mellom 650 – 1000 dekar i denne perioden. Det faste utvalg for plansaker vedtok at følgende utbyggingsområder for bolig og næring skal tas med i planforslaget som skal legges frem til vedtak om høring og offentlig ettersyn i juni 2017:

<b>Nye byggeområder for næring:</b>		
Moenkrysset	54/13	18 dekar
Sekkelsten sør for jernbanen	46/5	25 dekar
<b>Nye byggeområder for bolig:</b>		
Johansrudåsen	90/1	15 dekar
Rud øvre	90/1	15 dekar
Løkkekroken	90/5, 90/10, 90/15, 91/1, 92/16,	55 dekar
Stenbøl	94/1	35 dekar
Orelia	3/1	8 dekar
Solbergfossveien	4/1, 5/1, 6/1, 8/1	18 dekar
Hol rideskole	36/1	25 dekar
Guderud skog	48/1	55 dekar
Hon	60/2	80 dekar
Sekkelsten	46/1	80 dekar
Nygård	54/12	10 dekar
Askimjordet	2/1 (2 dekar)	

Møte i det faste utvalg for plansaker 19.6.2017, sak 47/17:

Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende arealer tatt inn i planforslaget i tillegg til arealene i tabellen over:

- del av 96/24 Frosterud, 50 dekar til utbyggingsområde for næring.
- del av 54/8 Løken Søndre, 50 dekar til utbyggingsområde for bolig.

Endelig vedtak av kommuneplan ble foretatt av Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18. De arealene som er vedtatt tatt inn i kommuneplanen er omtalt i denne utredningen. Arealer som ikke er tatt med er samlet i vedlegg til utredningen.

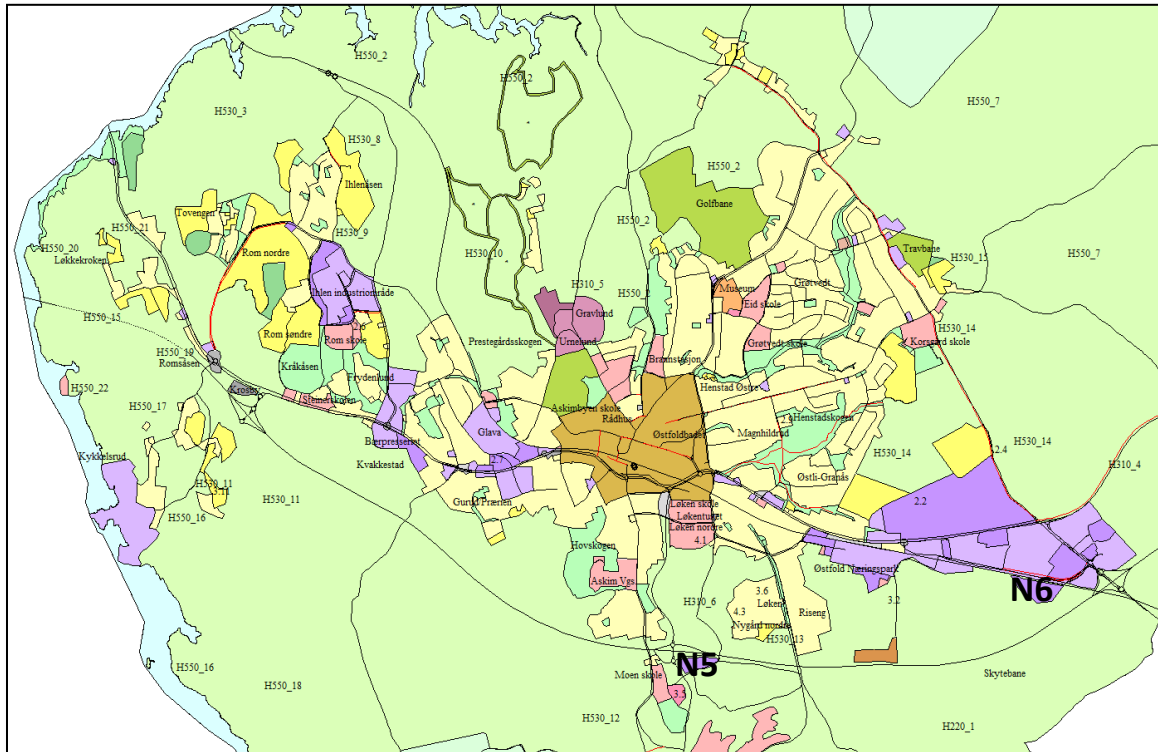
Konsekvensutredningen omfatter alle nye utbyggingsområder som er lagt inn i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen omfatter også utbyggingsområder som har ligget inne i kommuneplan for Askim 2008 – 2020. Det totale omfanget av byggeområder fremkommer av juridisk bindende plankart og planbestemmelser.

## **ENDRINGER I KONSEKVENsutREDNINGEN ETTER OFFENTLIG ETTERSYN**

Norges vassdrags og energidirektorat ber i uttalelsen om at alle utbyggingsområder går gjennom for å vurdere potensialet for kvikkleireskred. De viser til at dette forholdet mangler i konsekvensutredningen. NVE omtaler flere svært utsatte områder. De fleste av disse er ved vedtak av plan tatt ut igjen, i hovedsak på grunn av andre hensyn (jordvern hensyn). Kvikkleireskred er et tema i ROS-analysen, og opplysninger fra ROS-analysen er derfor brukt som grunnlag for å vurdere potensialet for kvikkleireskred, som nå er tatt inn i konsekvensutredningen. Det er kun de arealene som er vedtatt tatt inn i kommuneplanen som er oppdatert med en vurdering av potensialet for kvikkleireskred.

Kvikkleireskred er et tema i ROS-analysen, og tabellen under viser utbyggingsområdene som etter vedtak av planen er lagt inn i kommuneplanens arealdel. Temaet «Kvikkleireskred» er tatt inn i konsekvensutredningen for de samme områdene, se tabell for hvert enkelt areal lenger bak i denne rapporten.

## 2. NYE OMRÅDER FOR NÆRINGSBEBYGGELSE SOM ER AVSATT I AREALDELEN



Figur 1: Utsnitt fra plankart. nye utbyggingsområder for næring er markert med feltbetegnelser.

Nye utbyggingsområder i arealdelen 2018-2030			Dekar
N5	Moenkrysset	54/13	18
N6	Sekkelsten sør for jernbanen	46/5	25
		<b>SUM</b>	<b>43</b>



## N5 - MOENKRYSETT, GNR. 54, BNR. 13

**Forslagsstiller:** Salutaris Eiendom AS på vegne av Ingar Løken, grunneier (søknad datert 5.4.2016).

### Beskrivel

Forslaget innebærer omdisponering fra LNF-område til område for næring. Området er ca. 18 daa og ligger like sør for E18 i Moen-krysset. Forslagsstiller ønsker oppført vegserviceanlegg/spisested/bensinstasjon for veifarende og innbyggere i Askim.



Figur 2: Det opprinnelig foreslåtte arealet er vist med fiolett farge.

### Presentasjon av konsekvenser

Tema	Konsekvenser (virkninger)	
Naturressurser	Området ligger inneklemt mellom flere veier, og grenser til jordbruksareal i sør. En del av området i øst er klassifisert som dyrket mark av dårlig eller middels jordkvalitet. Resten er ikke klassifisert.	Green
Landskap	Området ligger i veilandskap langs E18. Terrenget er jevnt hellende fra nord-vest mot sør-øst. Området er godt synlig fra E18.	Yellow
Kulturminner	Det er ikke registrert kulturminner i området.	Green
Rekreasjon og friluftsliv	Grusveiene som passerer området i sør er del av et nettverk av mye brukte turveier.	Yellow
Folkehelse	Tiltaket kan påvirke muligheten eller lysten mennesker har til å gå tur og bevege seg i området.	Yellow

Hensyn til barn og unge	Utbygging av området kan ha utilsiktede konsekvenser for skolevei og Moen skoles nærområde.	Yellow
Universell utforming	Området er lett tilgjengelig med bil, tomten er flat og med mulighet for universell utforming av anlegget.	Green
Støy	Det vurderes at tiltaket vil kunne øke støynivået noe på omkringliggende turveier på grunn av økt trafikk inn og ut av området.	Yellow
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Ellers ikke registrert fare for naturskader.	Green
Potensiale for kvikkleireskred	Området består av tykk havavsetning, men det er vurdert at sannsynligheten for kvikkleireskred er lav og at konsekvensen er lav (1/1). Grunnstabilitet må avklares i forbindelse med regulering.	Green
Infrastruktur	Lang avstand til tilknytning for vann. Gode løsninger er mulig for både avløp og overvann. Området ligger i umiddelbar tilknytning til E18 og lavdrag med bekkeløp.	Yellow
Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange	Arealet ligger like ved grusvei og er lett tilgjengelig for gående og syklende. Arealet ligger utenfor sentrum og ikke i tilknytning til andre næringsarealer i kommunen. Arealet vil kunne få god tilgjengelighet (kort vei) til E18.	Green
Arbeidsplasser og næringsliv	Tiltaket vil kunne medføre nye arbeidsplasser i Askim.	Yellow
Økonomi	God inntjening for grunneier, ikke stort tap i framtidige driftsinntekter for landbruk.	Green
Statlige og regionale forutsetninger	Statens Vegvesen tillater i utgangspunktet ikke utbygging innenfor 100-meters avstand til E18.	Red
Forutsetninger i Askim kommunes planer	Tiltaket kan være i strid med målet i samfunnsdelen om et levende og urbant sentrum, med tilbud og aktiviteter på et lite område nær tog og buss. Tiltaket vil kunne medføre nye arbeidsplasser, som er et viktig mål.	Red

### Presentasjon av alternativer

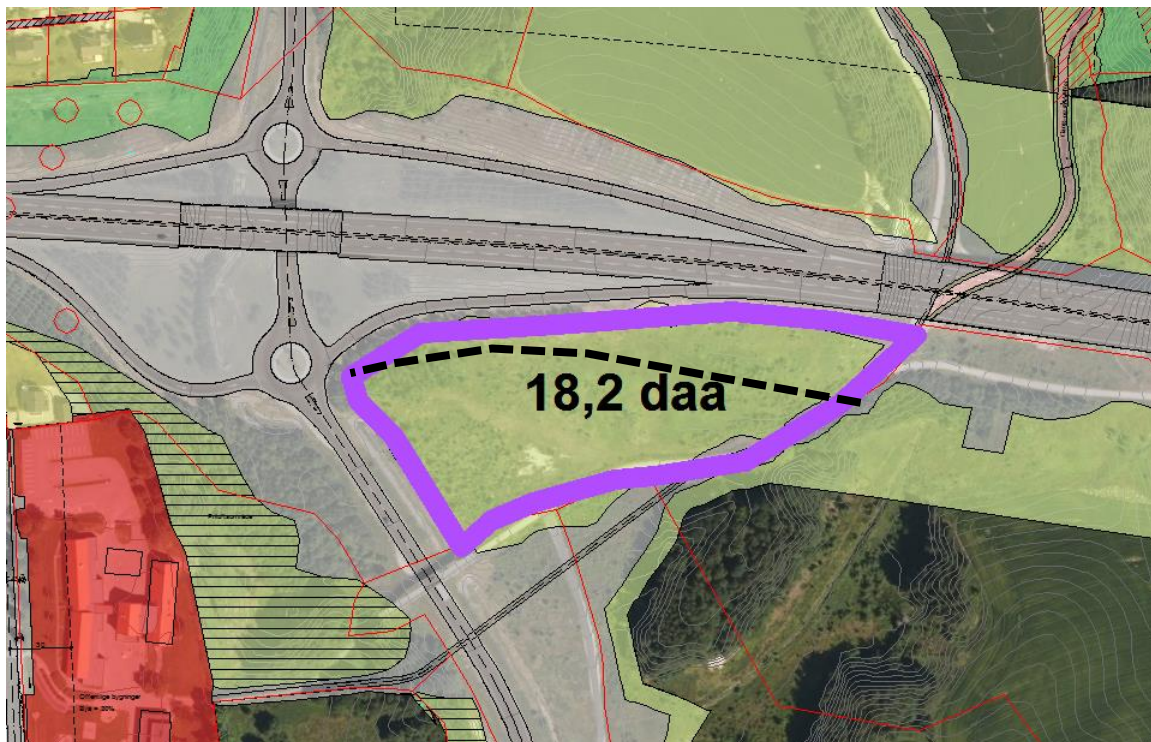
- a) Avsette areal som omsøkt, fra LNF til næringsområde.
- b) Ikke avsette arealet, men opprettholde det som LNF.

### Faglige vurderinger og anbefalinger

Det foreslåtte arealet er LNF i gjeldende kommuneplan, men ligger tett inn mot E18, og er ikke oppdyrket. Jordvern er ikke vesentlig konflikt i dette forslaget. Arealet ligger godt synlig fra E18. Dette kan betraktes som fordel/ulempe avhengig av formål og eksponeringsbehov, og hensynet til motorveilandskapet.

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for veiserviceanlegg med matservering langs E18. Dette er et tilbud rettet mot forbi passerende og også for kommunens egne innbyggere. Samfunnsdelen påpeker at offentlige og private anlegg, tjenester og virksomheter skal vurderes lokalisert i sentrum av Askim for å bidra til mangfold og aktivitet i sentrumsområdet. Etablering av veiserviceanlegg vil kunne bidra til dette dersom dette betyr at besøkende stopper opp her og deretter reiser inn til sentrum. Rådmannen vurderer imidlertid at dette kan være i konflikt med målsettingen i samfunnsdelen. Det er ikke andre næringsarealer i tilknytning til området.

Arealet som er foreslått ligger innenfor byggegrensen til motorveien (100 m). Statens Vegvesen har uttalt at de ikke vil kunne godkjenne byggeområde innenfor 100-meters grensen mot E18. Det er kun et marginalt areal som ligger på eiendommen utenfor byggegrensen. Dersom byggegrensen skal opprettholdes vil det i praksis derfor ikke være mulig å bebygge arealet.



**Figur 3: Arealet ligger innenfor byggegrense mot E18 (100m).**

**Rådmannen anbefaler alternativ b):** Ikke avsette arealet, men opprettholde det som LNF.

**Politisk beslutning:**

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Beslutning om forslaget ble vedtatt utsatt. Politikerne ønsker å se nærmere på forslaget og ønsker uttalelse fra Statens Vegvesen.

Heldags arbeidsmøte med gruppeledere og planutvalg 23.3.2017: Statens vegvesen åpner ikke for utbygging av arealer innenfor byggegrensen langs E18. Heldagsmøtet ønsket likevel å ta med arealforslaget i sin helhet, og konklusjon/anbefaling er å ta med nytt byggeområde for næring og legge det inn i planforslaget.

Møte i det faste utvalg for plansaker 4.5.2017, sak 40/17: Det ble besluttet å ta med arealet i planforslaget.

Endelig vedtak av kommuneplan, bystyret 3.5.2018, sak 27/18

Planutvalget ønsker å unngå mekling om arealet og vil forholde seg til rammene gitt av Statens Vegvesen. Arealet som er tatt inn i planforslaget omfatter dermed arealet utenfor byggegrenser mot E18 og Fv 115, og avgrenset mot gang/sykkelvei i sør. Arealet omfatter etter dette ca. 1 daa.

**ROS-vurdering** (Utdrag fra *Ros-analyse, datert 8.6.2017*):

Området ved Moenkrysset, gnr. 54, bnr. 13 er foreslått utviklet til næringsområde i KP-arealdel. Utbygging av området vurderes i ROS-analysen til å ha store negative konsekvenser for trafikkulykker. Risiko for å involvere myke trafikanter øker vesentlig ved å legge et næringsområde i konflikt med gang-/sykkelveier som benyttes til skolevei. Det forutsettes da at atkomstvei til tiltaket krysser gang/sykkelvei. Støy og luftforurensing fra E18 og Fv115 kan bidra til helseskade på sikt for ansatte som jobber på stedet.

## **N6 - SEKKELSTEN SØR FOR JERNBANEN OG MASENG, GNR./BNR. 61/1, 61/2 M. FL.**

**Forslagsstiller:** Askim kommune

### **Beskrivelse**

Forslaget går ut på å omdisponere areal på ca. 450 daa fra LNF-område til nytt område for næringsbebyggelse. Området ligger mellom E18 og jernbanen og grenser til næringsområdet på Sekkelsten. Forslaget er fremmet på bakgrunn av at det i Askim er behov for arbeidsplasser og areal til næring. Kommunen vil med dette forslaget vurdere om arealet er egnet som nytt næringsområde.



**Figur 4:** Det foreslåtte arealet er vist med fiolett farge.

## Presentasjon av konsekvenser

Tema	Konsekvenser (virkninger)	
Naturressurser	Dyrka mark og skog. Dyrka mark av god eller svært god jordkvalitet	
Landskap	Grønn plakat: 132, Øst for Maseng. Skogsområde i forbindelse med Gruvåsen, kat. 2, trebevokst areal som skjermer/deler opp bebyggelsen, kat 2. lite skogsområde med > 40 % tredekning. 201, dammer, ved gårder eller i skog som ikke faller inn under andre områder, kat 1, vannmiljø, kat 1. viktig leve- og oppvekstområde. For planter og dyr tilknyttet vannmiljø. 136, ved Massengen, trebevokst åkerholme, kat 2. , kat 1. viktig leve- og oppvekstområde for mindre dyr. Biologisk øy og «stepstone». Deler av området består av myr (NGU, løsmassekart). Mye av området er synlig fra E18.	
Kulturminner	Ingen kulturminner registrert (kulturminnesok.no). kulturminneplan: x	
Rekreasjon og friluftsliv	Ikke kjennskap til noe turområde innenfor området. Området er omgitt av næringsarealer og dyrka mark.	
Folkehelse	En økt andel lokale arbeidsplasser er positivt for folkehelse	
Hensyn til barn og unge	Tiltaket har ingen kjente virkninger med hensyn til barn og unge i planleggingen. Området grenser ikke direkte til boligområde eller offentlige bygninger.	
Universell utforming	Området er flatt og kan enkelt gjøres tilgjengelig for alle.	
Støy	Området vil utsettes for støy fra E-18 og jernbanen. Støynivå fra området kommer an på hvilken næring som lokaliseres her.	
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Det går et bekkedrag helt vest i område, med aktsomhetsområde for flom. I tillegg er det en liten sone med samme status rett øst for Massengen. Det er også registrert to kvikkleirepunkt i traséen til E-18, med et område rundt betegnet som kvikkleireområde (skredatlas.no, NVE) Dette faller dog innenfor hensynssonen langs E-18. området ligger stort sett på tykk marin avsetning. Litt av området i skogen ligger på bart fjell med stedvis tynt dekke. Ingen hendelser er registrert.	
Potensiale for kvikkleireskred	Dette området består i hovedsak av tynne hav/strandavsetninger og en mindre del med tykk havavsetning. Små områder med bart fjell med tynt dekke. Grunnstabilitet må vurderes i reguleringsplan. Sannsynlighet og konsekvens er lav (1/1).	
Infrastruktur	Vann: OK. Avløp: Må påregne pumping - utfordrende. Overvann: OK, må påregne fordrøyning. Det går en høyspent langs grensen helt vest i området, denne må tas hensyn til.	

Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange	Kort vei til E-18 og hovedveinettet. Sykkel- og gangsti langs Eidsbergveien, ca. 3 km til Askim stasjon. Ligger nært jernbanelinja, men ikke stasjon. Bussholdeplass i nærheten.	
Arbeidsplasser og næringsliv	Vil gi mulighet for mange nye arbeidsplasser i Askim. Arbeidsplassetetthet er avgjørende for hvor mange.	
Økonomi	Omregulering fra LNF til utbyggingsformål gir generelt verdiøkning. Opparbeiding av området kan bli kostbart pga. grunnforhold og VA.	
Statlige og regionale forutsetninger	Regionalt: næringsareal på Sekkelsten foretrekkes framfor andre steder. Fortetting av eksisterende areal først. Ikke utbygging på dyrka mark.	
Forutsetninger i Askim kommunes planer	Samfunnsdelen: arbeide for at nye og eksisterende næringsvirksomheter øker antall arbeidsplasser minst i samme takt som befolkningsveksten.	

#### Tilbakemelding fra grunneiere:

Anders Maseng (13.10.2016, grunneier 61/1) er negativ til forslaget om næringsområde på Maseng. Han eier og driver gården Maseng, og leier ca. 500 daa i tillegg. Maseng har 560 daa fulldyrket jord og 120 daa skog. Gården har vært i familiens eie i mange generasjoner. Gården har full drift med jord, skogbruk og gårdsverksted. Jorda egner seg godt til kornproduksjon med svært god arrondering. Det er foretatt nydyrking og planen er å fortsette utvidelsen av kornarealet. Han mener at det ut fra fokus på jordvern og matproduksjon vil være helt feil å omdisponere arealet til næring.

Laila Bech og Morten Bråthen (20.1.2017, grunneiere 61/3) protesterer mot forslag om utbygging. De henviser til at jordbruk er en viktig næring, og kommer ikke til å gi fra seg noe areal frivillig.

#### Presentasjon av alternativer:

- a) Avsette hele arealet som foreslått, - til næringsområde
- b) Ikke avsette arealet, men opprettholde det som LNF.
- c) Avsette deler av arealet langs med jernbanen til næring, og opprettholde resten som LNF.

#### Faglige vurderinger og anbefalinger

Arealet er i bruk som dyrka mark og har god jordkvalitet. Utbygging av dette området vil kunne medføre nedbygging av et relativt stort areal med dyrka mark, og forslaget er i sterk konflikt med jordvern. Dyrka-mark arealet er i hovedsak knyttet til én stor landbrukseiendom. Nesten hele området er godt synlig fra E18, og utbygging kommer på den måten i konflikt med hensynet til motorveilandskapet. Annen næringsvirksomhet på Sekkelsten er imidlertid også godt synlig fra E18. Arealer nærmest jernbanen ligger lengst unna E18, og kommer i mindre grad i konflikt med dette hensynet.



**Figur 5: Grønn linje er fylkesplanens forslag til tettstedsgrense, Rød pil og sirkler indikerer at området er godt synlig fra E18.**

Arealet ligger i nær tilknytning til eksisterende næringsområder på Sekkelsten, som også er avsatt til regionalt næringsområde. Det ligger terrengmessig godt til rette for ny atkomst til området med bru over jernbanen. Arealet har atkomst over jernbanesporet i plan, og vil kunne knyttes sammen med eksisterende næringsområde.

**Rådmannen anbefaler alternativ c):** Avsette deler av arealet langs med jernbanen til næring, og opprettholde resten som LNF, se figur under. Hovedbegrunnelsen for å ta med arealer her er at arealet er godt egnet og ligger i tilknytning til eksisterende regionalt næringsområde på Sekkelsten.



**Figur 6: Rådmannens anbefaling om nye utbyggingsområder på Maseng langs med jernbanen.**

**Politisk beslutning:**

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Forslag om utsettelse ble nedstemt med 6 mot 3 stemmer. Flertallet gikk for rådmannens anbefaling om å avsette utbyggingsområde langs jernbanen.

Heldags arbeidsmøte med gruppeledere og planutvalg 23.3.2017: Konklusjon/anbefaling i møtet er å kun ta med arealet som ligger på eiendommen 46/1 Sekkelsten, da dette er et skogareal delvis på fjell, og å ikke ta med øvrige byggeområder for næring på eiendommene 61/1 og 61/3 ut fra jordvern hensyn.

Møte i det faste utvalg for plansaker 4.5.2017, sak 40/17: Det ble vedtatt å avsette kun del av Sekkelsten 46/5 (25 dekar) i planforslaget.

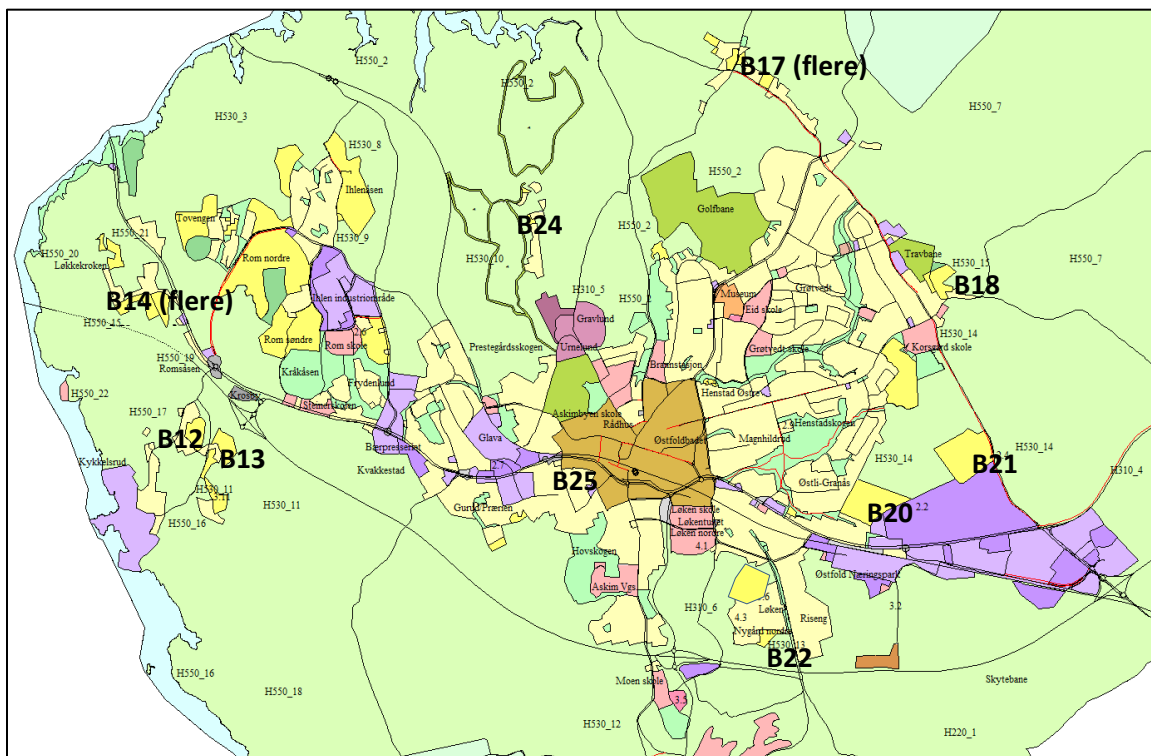
**ROS-vurdering (Utdrag fra *Ros-analyse, datert 8.6.2017*):**

Gnr. 46, bnr 5 sør for jernbanen ved Sekkelsten er foreslått utviklet til næringsområde i KP-arealdel. Utbygging av området vurderes i ROS-analysen til å ha store negative konsekvenser for jordvern. Støy fra jernbanen og E18 kan bidra til helseskade på sikt for ansatte som jobber på stedet.

Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18. Arealet er lagt inn i kommuneplanen som framtidig utbyggingsområde.



### 3. NYE OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE SOM ER AVSATT I AREALDELEN



Figur 7: Utsnitt fra forslag til plankart. Forslag til nye utbyggingsområder for bolig er markert med feltbetegnelser. Xxx BYTTES UT.

Nye utbyggingsområder i arealdelen 2018-2030			Dekar
B12	Johansrudåsen (spredt)	90/1	15
B13	Rud øvre (spredt)	90/1	15
B14	Løkkekroken (spredt)	90/5, 90/10, 90/15, 91/1, 92/16,	55
B15	Stenbøl	94/1	35
B17	Solbergfossveien	4/1, 5/1, 6/1, 8/1	18
B18	Hol rideskole	36/1	25
B20	Hon	60/2	80
B21	Sekkelsten	46/1	20
B22	Nygård	54/12	10
B24	Askimjordet	2/1 (2 dekar)	
B25	Volleneveien	99/8,91	
	<b>SUM</b>		<b>XXX</b>

## S1 (TIDL. B12) - JOHANSRUDÅSEN- GNR. 90, BNR. 1

Forslagsstiller: Kristen J. Ruud og Ingebjørg Hermansen (søknad datert 12.10.2015)

### Beskrivelse

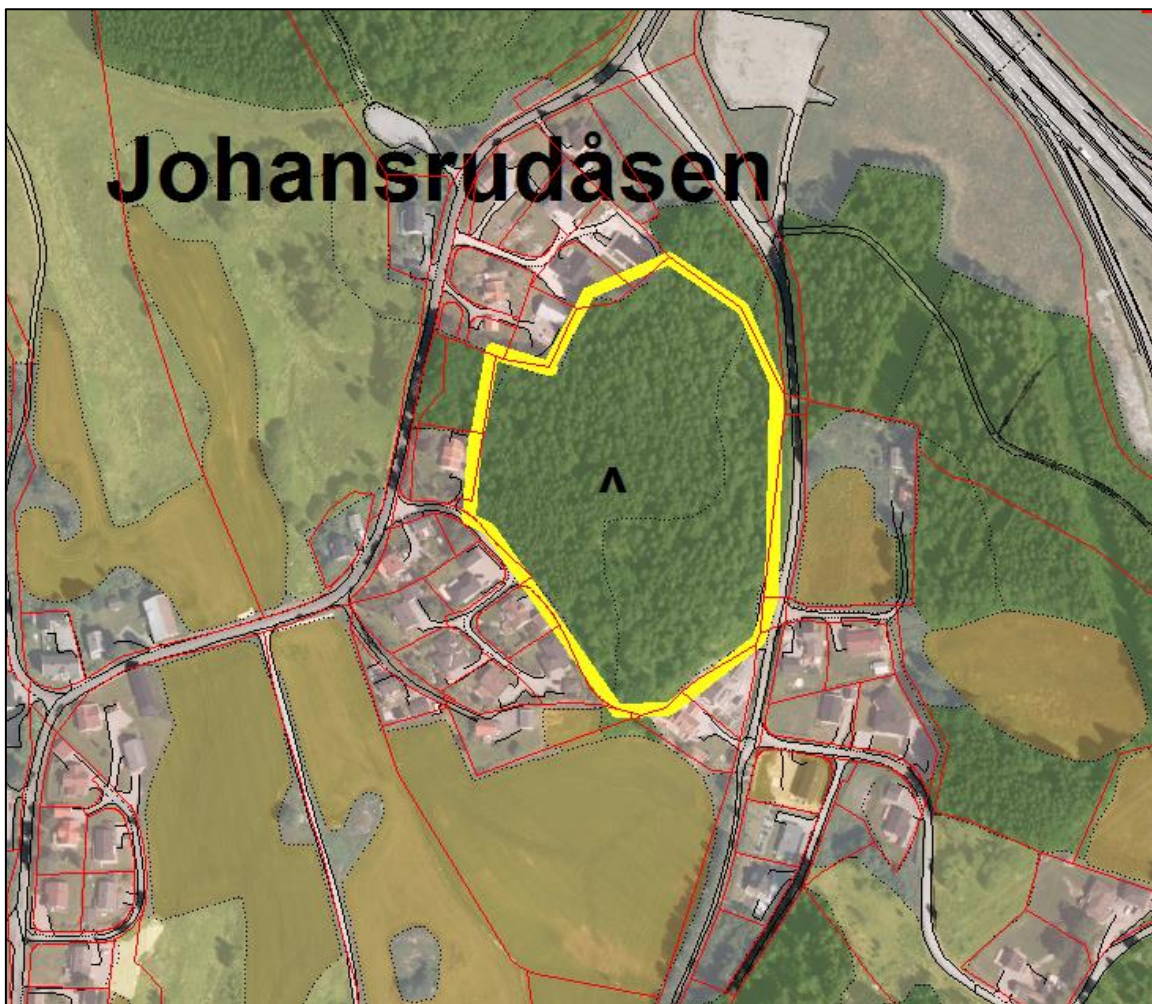
Forslaget innebærer omdisponering av LNF-område på Johansrudåsen til nye byggeområder for boligbebyggelse. Området er ca. 27 daa, og gjelder hele åsen. Johansrudåsen ligger mellom Svinekleåsen og Romsåsen, sør-vest for E18.

Forslagsstiller begrunner forslaget med følgende:

- Utbygging vil ikke berøre jordbruksareal
- Dårlig bonitet på skogsarealet, fjellgrunn er god byggegrunn
- Kort vei til Rom skole, park-and-ride-anlegg ved Krosby og supermarked
- Området er ikke i bruk til rekreasjon
- Skogbeltet mot nord/nordøst vil kunne bestå og skjerme arealet
- Gode nærliggende rekreasjonsmuligheter
- Godt egnet til boligområde



Figur 8: Foreslått utbygging på Johansrudåsen er vist med gult i kartutsnittet.



Figur 9: Foreslått areal er skogsområde.

#### Presentasjon av konsekvenser

Tema	Konsekvenser (virkninger)	
Naturressurser	Skogen på Johansrudåsen er av høy og middels bonitet. Det er middels bonitet i de bratteste østvendte partiene. På toppen og vestvend er det høy og svært høy bonitet. Den beste skogen ligger altså der det er best egnet for utbygging. Skogen ligger inneklemt mellom boligbebyggelsen.	
Landskap	Johansrudåsen er på Grønn Plakat oppgitt som en del av Svinekleåsen. Kat. 1; større sammenhengende skogsområde med >40 % tredekning. Kat. 1; viktig silhuett uten bebyggelse. Svinekleåsen og Romsåsen er større, og Johansrudåsen er derfor ikke like viktig for romdannelsen i området.	

Kulturminner	Ingen registrerte kulturminner.	
Rekreasjon og friluftsliv	Grønn plakat: kat. 1 Friluftsområde R.s.(resultat skoleundersøkelsen). Eventuelle etablerte turstier må tas hensyn til.	
Folkehelse	Ingen kjente konsekvenser	
Hensyn til barn og unge	Området har trygg skolevei til Rom skole og barnehage. Avstand til Rom ca. 2 km.	
Universell utforming	Området ligger lett tilgjengelig med bil. Noen utfordringer kan oppstå på grunn av bratt terreng.	
Støy	Nord-østlig del av området kan være noe utsatt for støy fra E18	
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Ingen kjente naturfarer.	
Potensiale for kvikkleireskred	Johansrudåsen består i hovedsak av fjellgrunn, gneiss og en tynn strandavsetning i nordøst. Lav sannsynlighet og lav risiko (1/1) for kvikkleireskred.	
Infrastruktur	Vann: OK. Avløp: OK, mulig pumping. Overvann: kapasitet må vurderes.	
Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange	Ca. 1 km til nærmeste bussholdeplass ved Krosby.  Gang/sykkelvei til kollektivknutepunkt, park-and-ride og sentrum.  Ca. 3.5 km til kollektivknutepunktet	
Arbeidsplasser og næringsliv	Forslaget har ingen kjente konsekvenser for næringsliv.	
Økonomi	Omdisponering fra LNF-område til byggeområde medfører verdiøkning. Mulig noe høye kostnader ved opparbeiding pga. terreng og VA.	
Statlige og regionale forutsetninger	Forslaget ligger utenfor fylkeskommunens forslag til tettstedsgrense. Området ligger innenfor grensen til, men i utkanten av kulturlandskap av nasjonal interesse langs Glomma.	
Forutsetninger i Askim kommunes planer	Området ligger 3.7 km fra kollektivknutepunkt i Askim sentrum. Antakelig vil mange velge bil framfor sykkel/gange eller kollektivtransport. Park-and-ride ligger 1 km fra området.	

### Presentasjon av alternativer

- Avsette areal til på Johansrudåsen til nytt byggeområde for boliger, som foreslått.
- Opprettholde arealet som LNF (ingen endring).

### Faglige vurderinger og anbefalinger

Forslaget er ikke i strid med jordvern, og skogen som dekker åsen har ikke høy bonitet.

Arealet ligger i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse mot vest og sør. Arealet er ikke sentrumsnært.

Skogkledde åser er viktige landskapselement. Denne åsen er omgitt av større åser, som gjør Johansrudåsen mindre synlig og dermed mindre viktig som romdannende landskapselement enn Romsåsen, Kråkåsen og Svinekleåsen, og det vurderes at utbygging ikke får vesentlige konsekvenser for kulturlandskapshensyn.

På østsiden er terrenget bratt og lite egnet for utbygging. Bebyggelse på sør og vestsiden av åsen kan få fine tomter med mye sol og utsikt.

**Rådmannen anbefaler alternativ a):** Avsette areal til på Johansrudåsen til nytt byggeområde for boliger, som foreslått. Hovedbegrunnelsen er at forslaget ikke er i strid med jordvern hensyn, og at det ligger i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse.

#### **Politisk beslutning:**

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Rådmannens anbefaling om å avsette det foreslåtte arealet til utbyggingsområde legges til grunn for utarbeidelse av planforslag.

Heldags arbeidsmøte med gruppeledere og planutvalg 23.3.2017: Arealinnspillet ble ikke drøftet i møtet.

Møte i det faste utvalg for plansaker 4.5.2017, sak 40/17: Tidligere vedtak opprettholdes. Areal egnet til byggeområde for bolig vurderes å være noe mindre enn kartskissen over viser. Arealet som medregnes er 15 daa, se figur 30 over.

Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18. Arealet er lagt inn i kommuneplanen som framtidig utbyggingsområde for spredt boligbygging.

#### **ROS-vurdering** (Utdrag fra *Ros-analyse, datert 8.6.2017*):

Utbygging av området vurderes i ROS-analysen til å ha små negative konsekvenser for andre verdier. Det må tas hensyn til støy fra E18 og vann- og avløpsplan for området må utarbeides sammen med reguleringsplan for området.

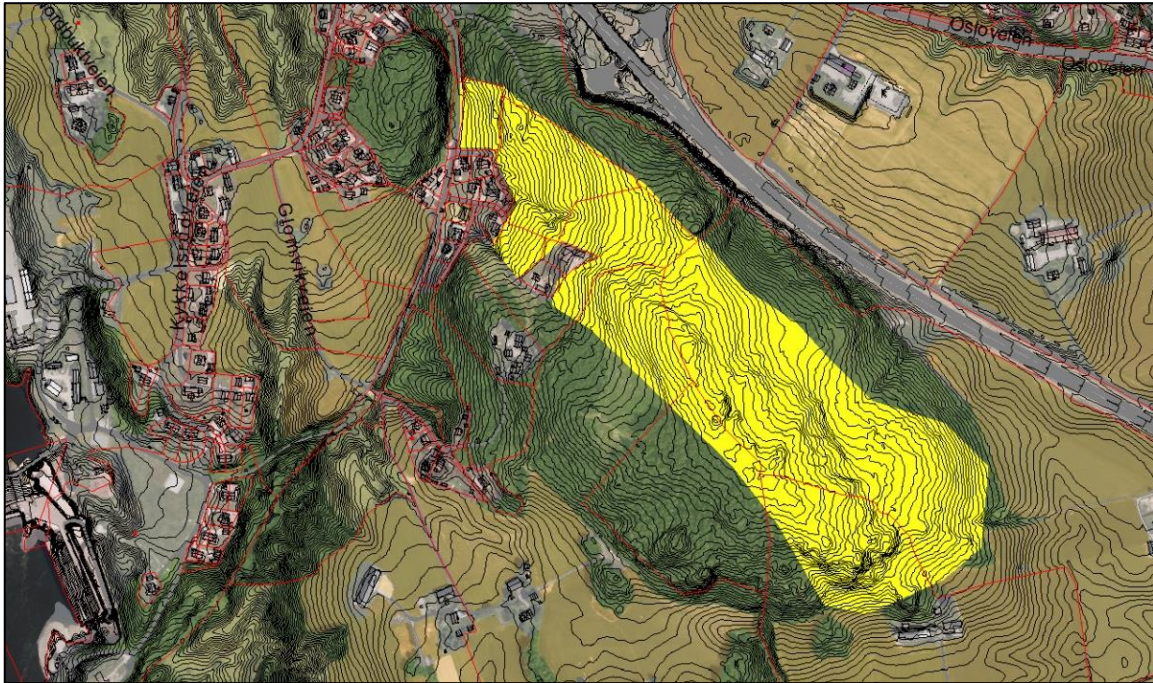
## **S1 (TIDL.B13) - RUD ØVRE – (SVINEKLEÅSEN) – GNR. 82, BNR. 2 M. FL.**

**Forslagsstiller:** Askim Kommune

#### **Beskrivelse av forslaget**

Forslaget går ut på å omdisponere ca. 200 daa fra LNF-område til område for boligbebyggelse. I utgangspunktet var det tegnet inn større arealer, men etter befaring og drøftinger og blant annet innspill fra grunneiere er forslaget redusert.

Begrunnelsen for forslaget er behovet for nye byggeområder frem mot 2050, og at arealet i Svinekleåsen ikke er dyrket eller dyrkbar mark, dette er skogsarealer.



Figur 10: Forslag om utbygging vist med gult.

### Presentasjon av konsekvenser

Tema	Konsekvenser (virkninger)	
Naturressurser	Åkerholme kat. 1, sør-øst for Glomvik; skogsområde kat. 1, Svinekleåsen kat. 1, kulturlandskap på Kykkelsrud kat. 3.	
Landskap	Området er som et lappeteippe av skog, dyrka mark og beiter i varierende grad av kvalitet. Områdene berører Glomvik – trebevokst åkerholme kat. 2, Svinekleåsen kat. 1 og kulturlandskap på Kykkelsrud kat. 2. Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (Riksantikvaren), «Glomma gjennom Indre Østfold». I området er det også regionalt viktig beitelandskap.	
Kulturminner	To kulturminner sør for Svinekleåsen: «Svinekle», bosetningsaktivitetsområde fra uvisst tid og uavklart vernestatus. Røysfelt med uvisst datering og uavklart vernestatus. Kulturminne på Svinekleåsen: «Skjolden nordre», gravfelt, jernalder, automatisk fredet, men utenfor illustrert byggeområde. I Glåmvik: «Svinekle», bosetningsaktivitetsområde, steinaldre, automatisk fredet, utenfor illustrert område.	
Rekreasjon og friluftsliv	Svinekleåsen, kat. 1, friluftsområde. Glåmvik, kat. 3, Kykkelsrud kulturlandskap kat. 3. flere turstier i området. Utbygging i området trenger ikke å bygge ned disse. Det kan like gjerne være med på å sette i gang opprusting av eksisterende og gamle stier.	
Folkehelse	Området ligger i naturskjønne omgivelser, med Glomma og	

	kulturlandskap i nærområdet. Utbygging i stor skala kan forringe rekreasjonsverdien i området.	
Hensyn til barn og unge	Aktivitetstilbud i sentrum, ca. 4,5-5 km. Litt stor avstand. Ca 2 km å gå/sykle til Rom skole og barnehage.	
Universell utforming	Området er lett tilgjengelig med bil. Noen utfordringer kan oppstå dersom det omdisponeres til byggeområde på åser og i bratte bakker.	
Støy	Tiltaket vil ikke skape støy ut over anleggsperiode, og er ikke utsatt for støy.	
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Ikke registrert naturfarehendelser eller fare for ulykker og naturskader, heller ikke kvikkleire.	
Potensiale for kvikkleireskred	Denne delen av Rud øvre består av tynn hav/strandavsetning, grunnundersøkelse må gjennomføres i forbindelse med regulering. Lav risiko og liten konsekvens for kvikkleireskred.	
Infrastruktur	Vann: felt i vest: Må oppgraderes. Delfeltene A-B-C: må ha nye hovedledninger. Ingen tilknytninger i nærheten. Avløp: felt i vest: OK bortsett fra et lite område i nord (pumping). Delfeltene A-B-C: må ha nye hovedledninger, ingen tilknytninger i nærheten. Overvann: felt i vest: OK. Delfeltene A-B-C: OK. Høyspentledninger i området. Illustrasjonene unngår disse, men eksakte hensynsgrenser for bebyggelse må avklares.	
Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange	Tiltaket ligger litt utenfor sentrum, det er grunn til å tro at en stor del av befolkningen vil bruke privatbil som hovedtransportmiddel. Mulig å sykle til sentrum, samt park-and-ride ved Krosbykrysset, ca 1.5 km. Gang/sykkelvei til sentrum og kollektivknutepunkt.	
Arbeidsplasser og næringsliv	Forslaget innebærer ikke flere arbeidsplasser i Askim kommune.	
Økonomi	Omdisponering av LNF-område til byggeområde gir verdiøkning. Opprustning av infrastruktur er nødvendig, som kan gjøre utbygging i området relativt kostbart. For grunneiere, tap av jordbruksmark/skog av varierende verdi.	
Statlige og regionale forutsetninger	Området ligger utenfor Fylkesplanens forslag til tettstedsgrænse. Jordvern står sterkt på regionalt og nasjonalt plan. Verdifullt kulturlandskap av nasjonal interesse er konfliktområde.	
Forutsetninger i Askim kommunes planer	Samfunnsdelen: mål om at i Askim skal det være enkelt for innbyggere å reise kollektivt, sykle og gå. Avstanden er lang nok til at mange vil velge bil fremfor sykkel og gange. Mulig å bygge varierte boligtyper. Ca. 1.5 km fra park-and-ride ved Krosbykrysset.	

### **Tilbakemelding fra grunneiere**

Toralf Deilhaug (19.10.2016, grunneier i deler av området) er i utgangspunktet svært negativ til boligutbygging i området Kykkelsrud og Glomvik. Han peker på en rekke kvaliteter knyttet til området, at det er lett tilgjengelig og sentrumsnært og at skogen er et viktig leveområde for et variert dyreliv. Han påpeker at disse ressursene er en viktig faktor for at Askim skal oppleves som en god kommune å bo i. Deilhaug fremholder at det aktive landbruket i området i tillegg til nærheten til gravene i Romsåsen vil kunne være et godt utgangspunkt for næringsutvikling med opplevelser, mat og turisme dersom området ikke bygges ut. Han påpeker at ulempene knyttet til infrastruktur vil bli store for et boligområde i Svinekleåsen. Utbygging vil også komme i konflikt med landbruket og med dyrehold.

Det var også foreslått noe utbyggingareal på dyrket mark nærmere Glomma, og dette er frafalt. Deilhaug hadde følgende merknader til også disse forslagene:

Han påpeker at det ene jordbruksalternativet nær Glomma har svært god jordkvalitet, og at det andre er i ferd med å bli tilbakeført til jordbruksareal etter å ha vært i bruk til fylling. Begge områdene vil komme i konflikt med planer om oppgradering av kraftlinjene.

### **Presentasjon av alternativer**

- a) Avsette 200 daa på Svinekleåsen til utbygging for boliger, som foreslått.
- b) Opprettholde Svinekleåsen som LNF-område (ingen endring).
- c) Avsette det foreslåtte arealet på Svinekleåsen til utbygging for næringsformål.
- d) Avsette deler av arealet til næring og bolig

### **Faglige vurderinger og anbefalinger**

Det foreslåtte arealet er ikke dyrket mark, og en eventuell utbygging vil ikke være i konflikt med jordvern. Skogsområdet ligger på et høydedrag med god utsikt. Arealet har variert vegetasjon og gunstig topografi og er på den måten godt egnet til boligutbygging.

Området ligger nær og med trafiksikker atkomst til skole/barnehage (Rom), og nær park-and-ride anlegg ved Krosbykrysset (kollektivknutepunkt).

Det vurderes at utbygging til bolig i Svinekleåsen bidrar til strategien i samfunnsdelen om at det skal tilrettelegges for varierte boligtyper innenfor eksisterende tettstedsgrænse eller i direkte tilknytning til eksisterende boligbebyggelse. Kykkelsrud er det definert som et av to delområder innenfor eksisterende tettsted. I tillegg vil utbygging i området kunne bidra til at strategien om varierte boligtyper oppnås.

Utbygging vil kunne være i konflikt med kvaliteter i området. De skogkledde åsene er silhuetter i landskapet og omkranser kulturlandskapet i Kykkelsrud. Inngrep vil kunne endre silhuetten og bidra til at området mister kulturlandskapskvaliteter. Området er et rikt kulturlandskap med også nyere tids kulturminner og er av Riksantikvaren avsatt som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Aktiviteten har vært knyttet til utnyttelse av vannføringen i Glomma. Tidligere var det sagbruk ved elva og gruvedrift i Romsåsen, og etterhvert kom kraftstasjonene som fikk stor betydning for Askims utvikling. Kulturlandskapet holdes i hevd i dag med dyrking og tradisjonelle beitedyr i tillegg til dåhjort.



**Rådmannen anbefaler alternativ a):** Avsette 200 daa på Svinekleåsen til utbygging for boliger, som foreslått. Hovedbegrunnelsen er jordvern hensyn, i tillegg til at området er særlig godt egnet til boligtomter.

**Politisk beslutning:**

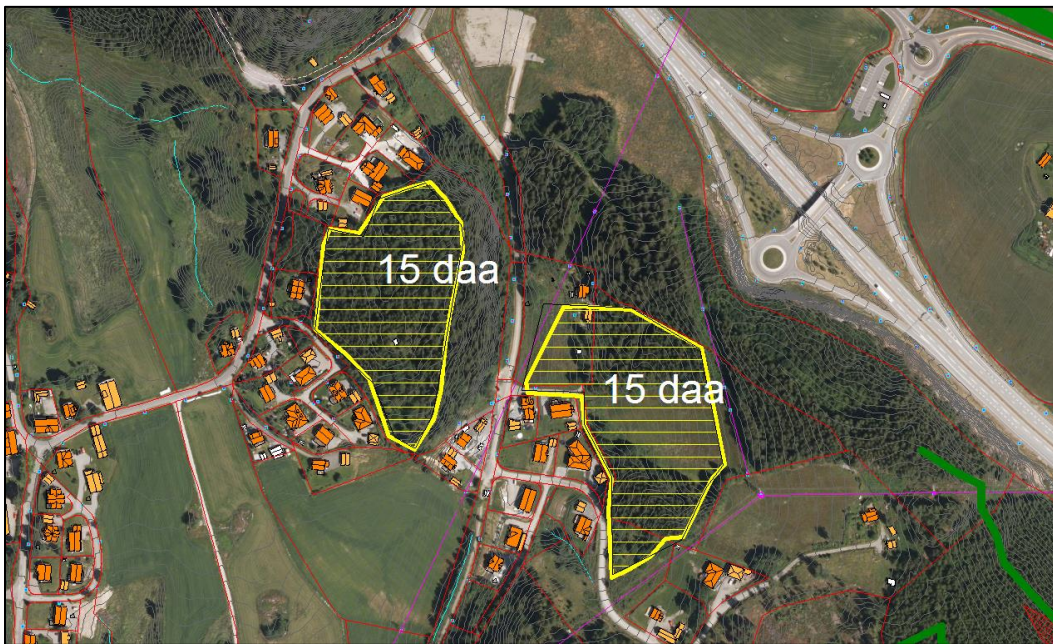
Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Rådmannens anbefaling om å avsette 200 dekar av Svinekleåsen legges til grunn for utarbeidelse av planforslag.

Heldags arbeidsmøte med gruppeledere og planutvalg 23.3.2017: På bakgrunn av at det ble konkludert med at arealdelen skal gjelde fram til 2030 og ikke til 2050, vil det være behov for færre utbyggingsområder. Konklusjon/anbefaling er at det ikke er aktuelt å ta med 200 dekar i området. Administrasjonen bes gå i dialog med grunneiere for å avklare hva som er mulig å få til i området, blant annet av hensyn til driftsmessige forhold for to sentrale landbrukseiendommer.

Møte i det faste utvalg for plansaker 4.5.2017, sak 40/17: Vedtak: Et mindre areal, 15 dekar, på 90/1 tas med i planforslaget, se kartutsnitt under. Resten av Svinekleåsen utelates fra planforslaget.

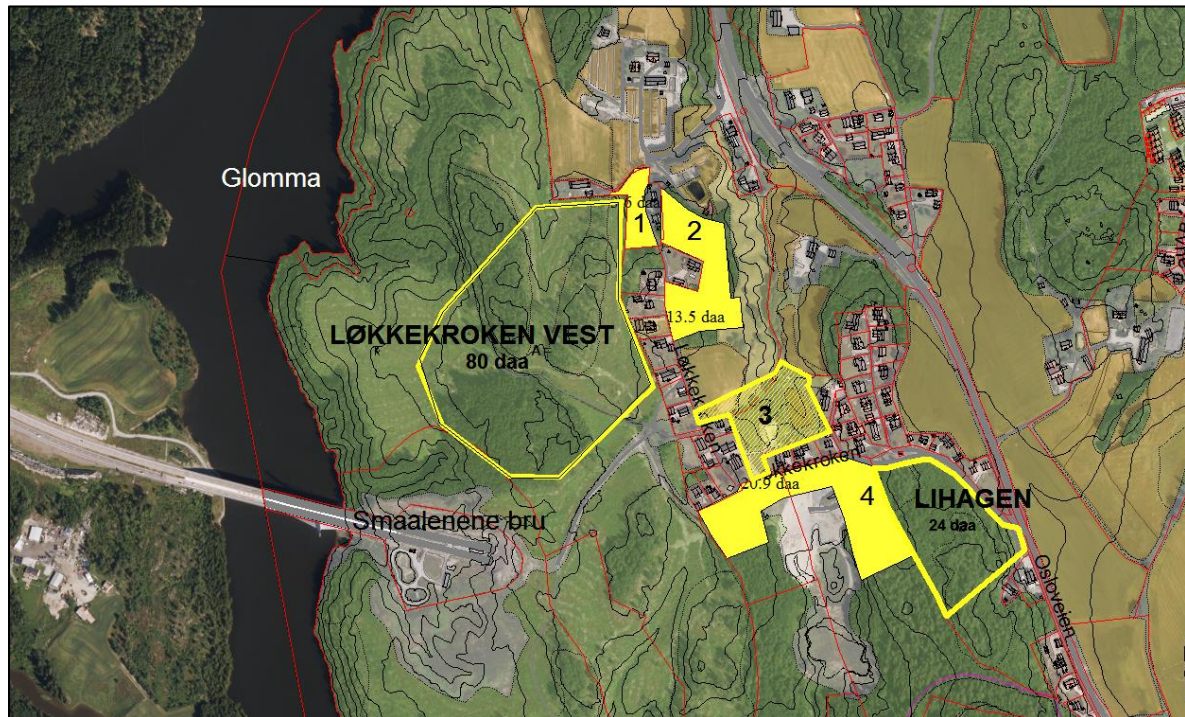
Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18. Arealet er lagt inn i kommuneplanen som framtidig utbyggingsområde for spredt boligbygging.

**ROS-vurdering** (Utdrag fra *Ros-analyse, datert 8.6.2017*): Arealet, del av Rud Øvre 90/1 er foreslått utviklet til boligområde i KP-arealdel. Utbygging av området vurderes i ROS-analysen til å ha små negative konsekvenser for andre verdier. Det må tas hensyn til støy fra E18. Grunnundersøkelse for å fastslå grunnens stabilitet samt vann- og avløpsplan for området må utarbeides sammen med reguleringsplan. Ca. 8 dekar er dyrket mark og 4 dekar er dyrkbar mark.



**Figur 11:** Del av Svinekleåsen, Rud øvre, (arealet til høyre) er tatt med i planforslaget.

## LØKKEKROKEN OVERSIKTSKART



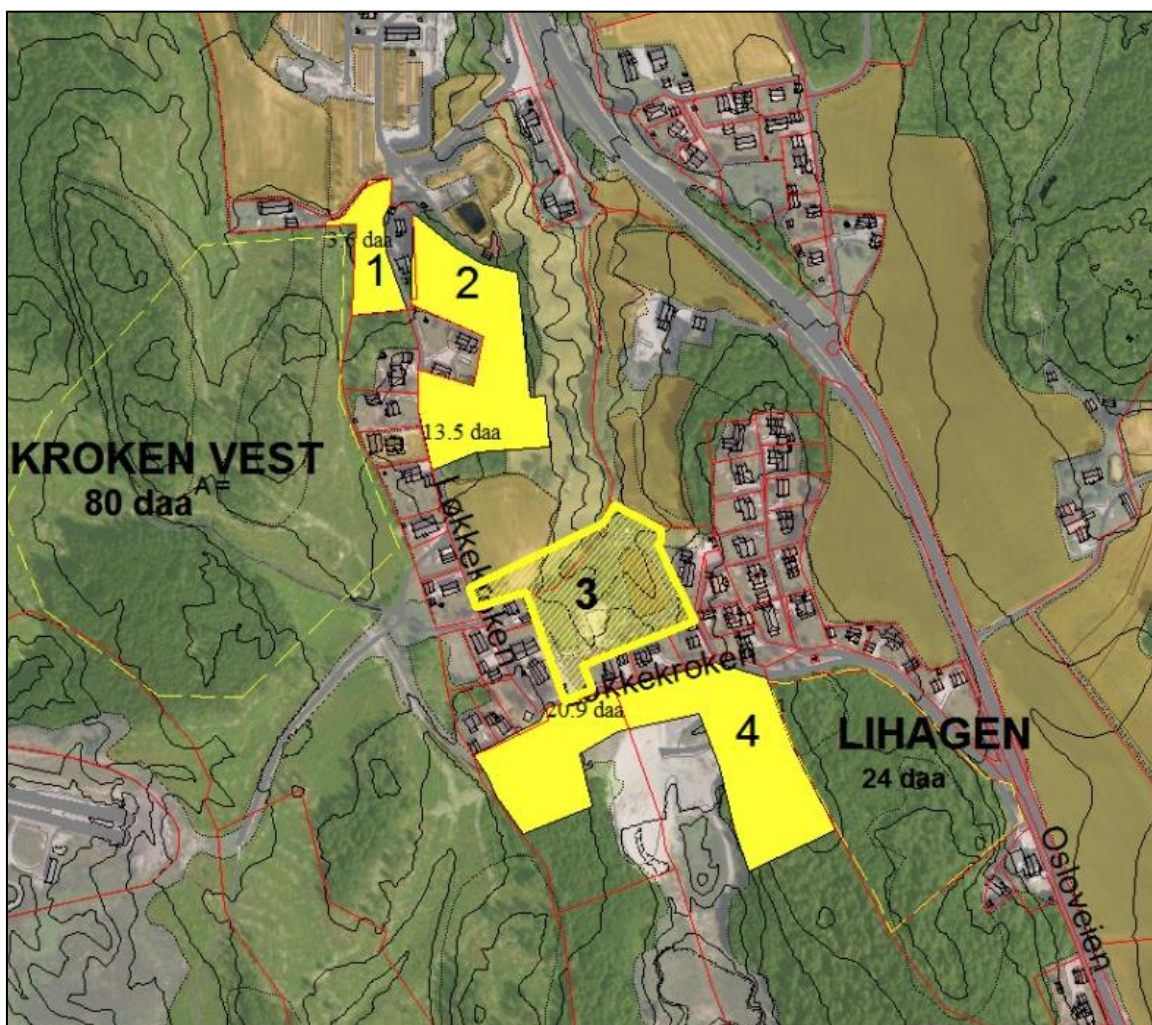
Figur 12: Oversiktskart som samlet viser forslagene som foreligger for Løkkrokroen. Et forslag omfatter 4 ulike felt, et forslag omfatter Lihagen og et forslag omfatter Løkkrokroen vest. Løkkrokroen vest er ikke foreslått tatt med i forslag til arealdel, og er derfor omtalt under kapittelset «*forlag til nye områder for boligbebyggelse som ikke er avsatt i forslag til arealdel*», se under.

### S2 (TIDL. B14) – LØKKEKROKEN, GNR/BNR. 90/15, 90/10, 90/20, 90/5 OG 91/1

**Forslagsstiller:** Norconsult AS på vegne av eiere av eiendommene 90/15, 90/10, 90/20, 90/5 og 91/1, de fire feltene som er vist i figur 22, under. (Søknad datert 16.9.2013.)

#### Beskrivelse av forslaget

Forslaget innebærer å omdisponere fra LNF til byggeområde for bolig på fire avgrensede felt i Løkkrokroen som vist i kartutsnitt under. Området ligger like vest for Osloveien og nord for Romsåsen. De foreslåtte utbyggingsområdene ligger i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse, og utgjør til sammen ca. 52 daa.



Figur 13: Forslag om utbygging i fire felt i Løkkekroken, vist med gult.

Tema	Konsekvenser (virkninger)	
Naturressurser	Skogen som berøres av tiltaket har varierende bonitet, fra svært høy til impediment (ikke dyrkbar). Det samme gjelder jordsmonnet, og det er lite areal med god jord som berøres. På «Grønn Plakat» er ravinen i området kategorisert som gammelt kulturbeite (kat.2). skogsområdet rundt Holtet gård skjerner eksisterende bebyggelse og er område med nærmiljølek(kat.2). det er også registret dam (201) som er viktig leve og oppvekstområde. For planter og dyr tilknyttet vannmiljø.	
Landskap	To av feltene går over en ravinedal vist som LNF-N-område i kommuneplanen. Det er mulig å justere avgrensningen for å unngå konflikt. På «Grønn Plakat» er ravinen kategorisert som verdifullt kulturlandskap.	
Kulturminner	Ingen registrerte funn (kulturminnesok.no).	

Rekreasjon og friluftsliv	LNF-F (sør og vest i området). Det går flere merkede og umerkede stier vest for området (ut.no). Disse vil ikke bli berørt av tiltaket.	
Folkehelse	Ingen kjente konsekvenser for folkehelse.	
Hensyn til barn og unge	Avstand til det sentrale Askim der mange aktiviteter for barn og unge foregår er lengre enn 2 km. Kortere avstand til andre boligområder, skole og barnehage.	
Universell utforming	Ingen kjente konsekvenser.	
Støy	Ingen kjente konsekvenser.	
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Det er ikke registrert kvikkleire i området, og heller ikke tidligere skredhendelser. Deler av området ligger i bratt terreng (ravinedal) med bekkeløp.	
Potensiale for kvikkleireskred	Dette området består i hovedsak av tynne hav/strandavsetninger men også av noe tykk havavsetning. Små områder med bart fjell tynt dekket. Grunnstabilitet må vurderes i reguleringsplan. Lav sannsynlighet og liten konsekvens for kvikkleireskred.	
Infrastruktur	Vann: må oppgradere eksisterende kommunal hovedledning før tilkobling. Avløp: må muligens på regne noe pumping, noe selvfall. Overvann: OK, må vurdere dimensjon på eksisterende ledning. Det går en høyspent fra Hafslund Nett gjennom område. Denne må tas hensyn til ved eventuell senere regulering.	
Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange	Området ligger ca. 4 km fra Askim stasjon, 3 km fra Rom barneskole og barnehage. Bussholdeplass er det like ved utkjørselen til Osloveien. Det er sykkel- og gangvei til skole og til sentrum.	
Arbeidsplasser og næringsliv	Ingen kjente konsekvenser	
Økonomi	Omdisponering av LNF-område til byggeområde fører til verdiøkning.	
Statlige og regionale forutsetninger	Området ligger utenfor Fylkesplanens forslag til tettstedsgrænse.	
Forutsetninger i Askim kommunes planer	I reguleringsplan 2001002 E 18 Eidsberg grense – Glomma, har en del av planen (anleggsvei?) som knytter reguleringsplanen til boligområdet i Løkkrokroen. Det foreligger reguleringsplan for ny vei mellom Krosby og Frydenlund, Plan ID: 20100004. Kommunen har behov for areal til byggeområder fram mot 2050, men skal i hovedsak prioritere bebyggelse som ligger innenfor 2km radius fra kollektivknutepunkt. i gjeldende kommuneplan har området planstatus LNF, -F og -N	

### Presentasjon av alternativer

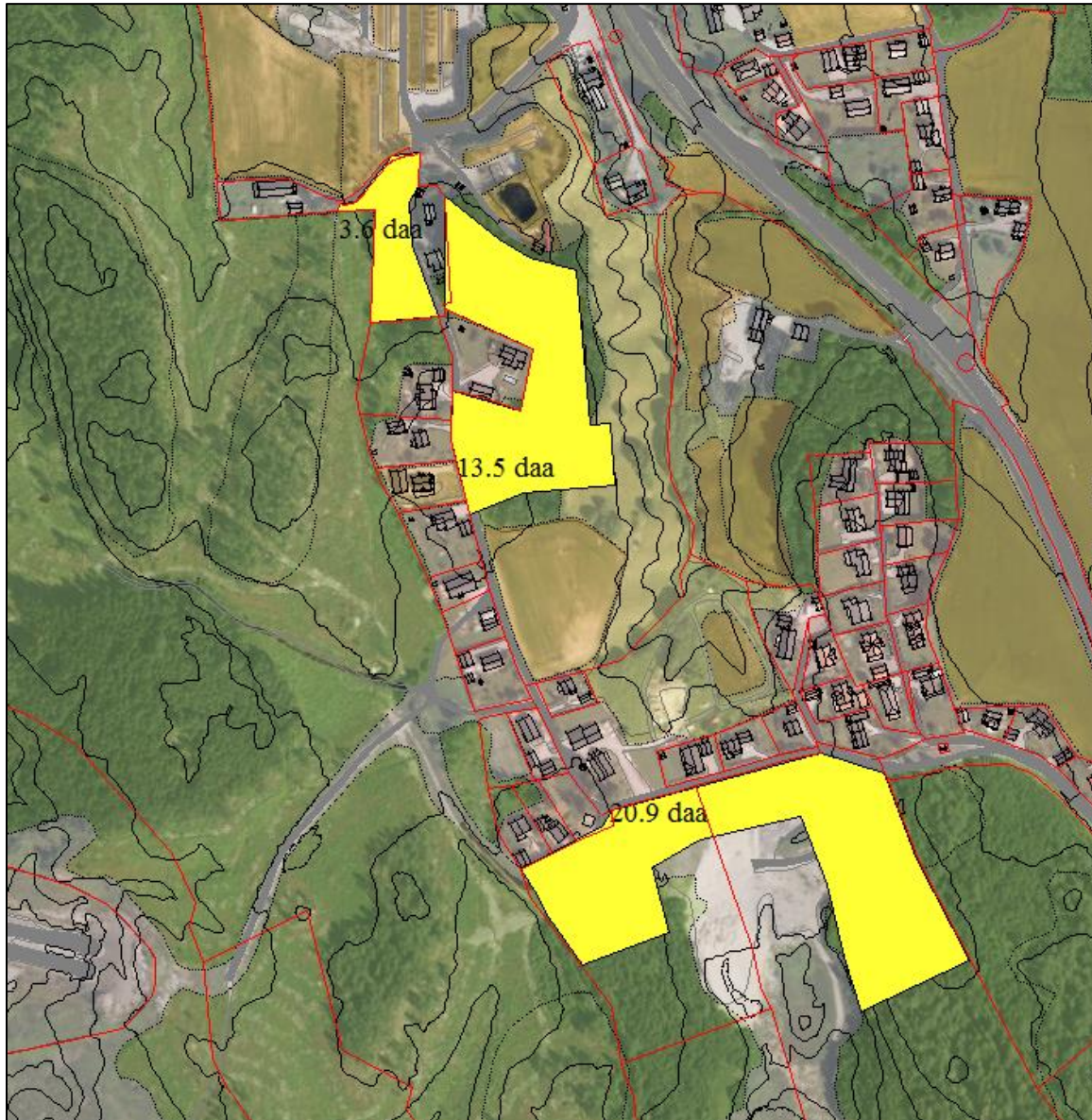
- Avsette 4 felt til boligformål, som foreslått.
- Avsette tre av feltene til boligformål men utelate det feltet som ligger nær ravinedalen.
- Ikke avsette nye arealer til boligutbygging i området.

### Faglige vurderinger og anbefalinger

Utbygging vurderes å i liten grad være i konflikt med jordvern. Forslaget innebærer en videre utbygging og fortetting i et allerede eksisterende bebygd område.

Området ligger over 4 km fra sentrum, men likevel med kort avstand til skole og barnehage. Det er god tilgjengelighet til hovedveinettet og kollektivtransport (buss).

**Rådmannen anbefaler alternativ b):** Avsette tre av feltene til boligformål men utelate det feltet som ligger nær ravinedalen av hensyn til kulturmiljø- og naturmiljøkvaliteter.



Figur 14: Rådmannens forslag

**Politisk beslutning:**

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Rådmannens anbefaling om å avsette 3 av de foreslåtte feltene legges til grunn for utarbeidelse av planforslag.

Heldags arbeidsmøte med gruppeledere og planutvalg 23.3.2017: Arealinnspillet ble ikke drøftet i møtet.

Møte i det faste utvalg for plansaker 4.5.2017, sak 40/17: Tidligere vedtak opprettholdes. 3 av 4 foreslåtte felt i Løkkekroken tas inn i planforslaget.

(Området Lihagen inngår også under områdenavnet Løkkekroken i planbestemmelsene.)

Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18. Arealet er lagt inn i kommuneplanen som framtidig utbyggingsområde for spredt boligbygging.

**ROS-vurdering (Utdrag fra Ros-analyse, datert 8.6.2017):**

Den del av Løkkekroken-området som er foreslått til utbygging i kommuneplanens arealdel består av arealer fra 5 eiendommer. Det er innslag av arealer med bart fjell i området men i hovedsak består grunnen av havavsetninger i forskjellige tykkelser.

Grunnstabilitet/grunnundersøkelser må utredes ved regulering av området. Utbygging av området vurderes i ROS-analysen til å ha små negative konsekvenser for andre verdier.

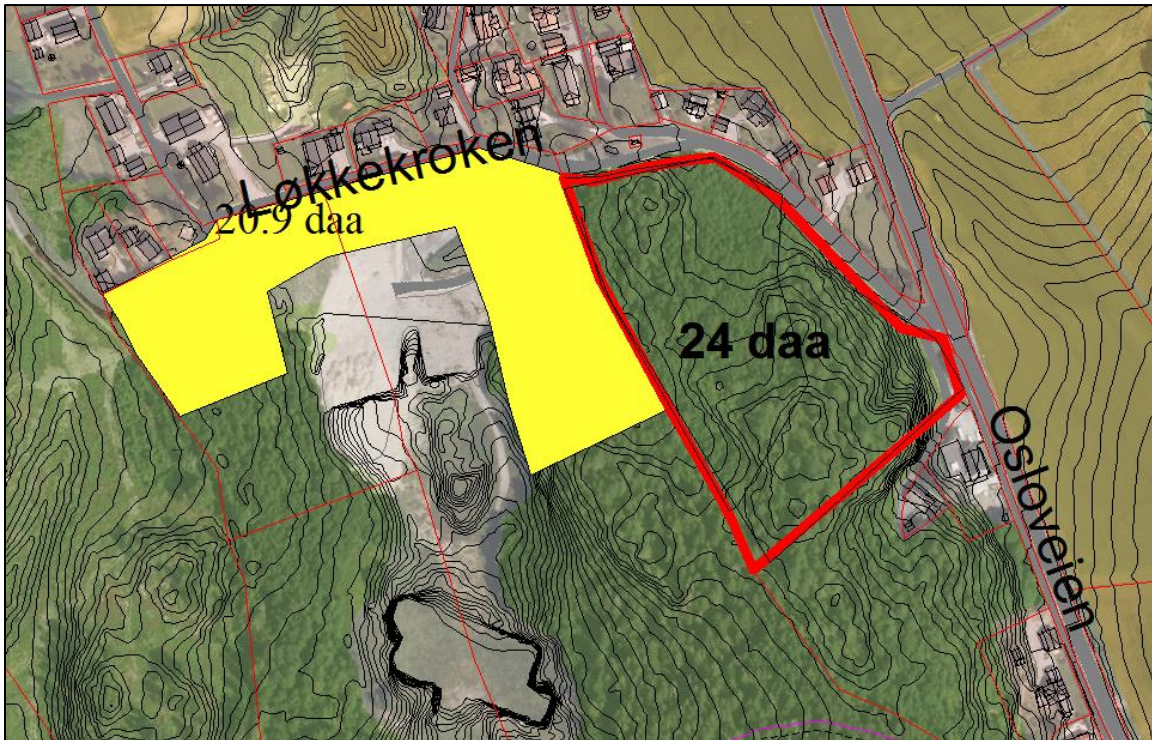
**S2 (TIDL. B14) - LIHAGEN, GNR. 92, BNR. 16**

**Forslagsstiller:** Runi Holthe Ekeli (grunneier)

**Beskrivelse av forslaget**

Arealet er gnr.bnr gnr. 92, bnr. 16 og ligger vest for gamle E-18. Grunneier/ forslagsstiller peker på dette arealet som mulig utbyggingsformål. Dette kommer som en kommentar til at andre arealer på egen eiendom er avsatt, noe grunneier er sterkt negativ til.

Arealet består av skogdekt mark og omfatter ca. 24 daa. Arealet ligger inntil og sør for eksisterende boligareal i Løkkekroken (se også foregående forslag).



**Figur 15: Forslag om utbygging til bolig vist med rød ramme**

#### **Presentasjon av konsekvenser**

Utbygging av arealet har samme konsekvenser som for forslag om utbygging i Løkkekroken, se foregående forslag.

#### **Presentasjon av alternativer**

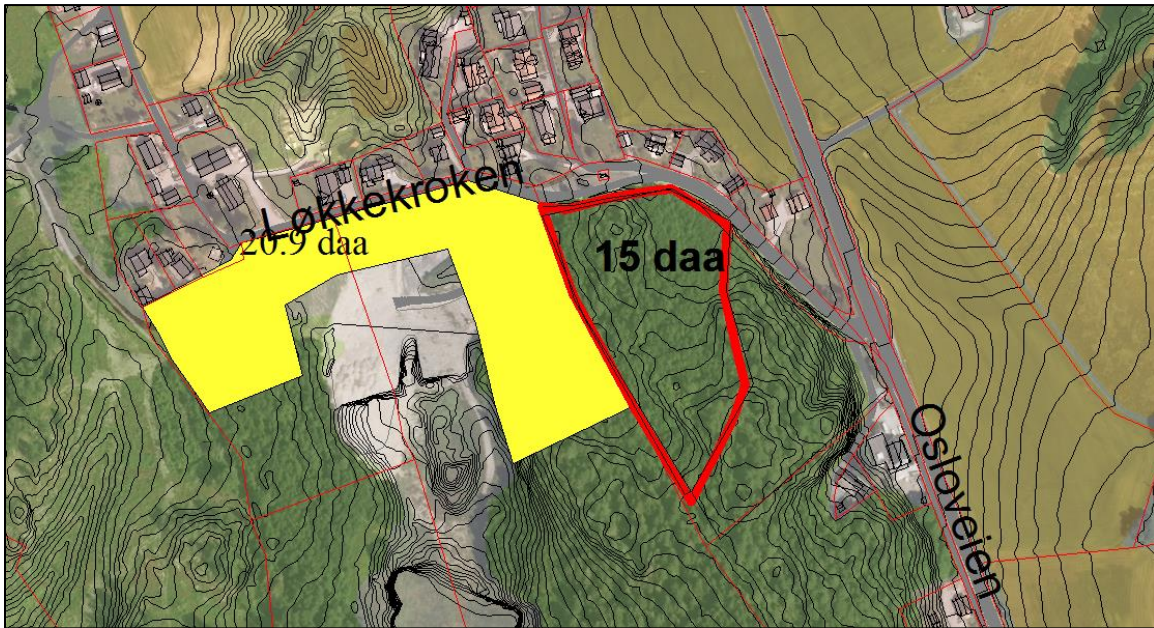
- a) Avsette det foreslåtte arealet til boligformål (som foreslått)
- b) Avsette en del av arealet til boligformål
- c) Opprettholde arealet som LNF, ingen utbygging

#### **Faglige vurderinger og anbefalinger**

Utbygging er ikke i konflikt med jordvern. Forslaget innebærer en videre utbygging sørover fra et allerede eksisterende bebygd område.

Området ligger over 4 km fra sentrum, men likevel med kort avstand til skole og barnehage. Det er god tilgjengelighet til hovedveinettet og kollektivtransport (buss).

**Rådmannen anbefaler alternativ b:** Avsette en del av arealet til boligformål, den vestre delen.



Figur 16: Rådmannens forslag på arealet 92/16, et noe mindre areal enn opprinnelig forslag.

**Politisk beslutning:**

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Rådmannens anbefaling om å avsette deler av arealet legges til grunn for utarbeidelse av planforslaget.

Heldags arbeidsmøte med gruppeledere og planutvalg 23.3.2017: Grunneier har fremmet ønske om at et større areal tas med, ned mot fylkesvei 128 i øst. Konklusjon/anbefaling i møtet er å ta med arealet som vurderes som egnet til boligbebyggelse, som vist i kartutsnittet. Dette er noe mindre enn det grunneier ønsker.

Møte i det faste utvalg for plansaker 4.5.2017, sak 40/17: Tidligere vedtak opprettholdes og en del av Lihagen tas med i planforslaget. (Arealet inngår under områdenavnet Løkkekroken i planbestemmelsene.)

Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18. Arealet er lagt inn i kommuneplanen som framtidig utbyggingsområde for spredt boligbygging.

**ROS-vurdering** (Utdrag fra *Ros-analyse, datert 8.6.2017*):  
Se Løkkekroken over.

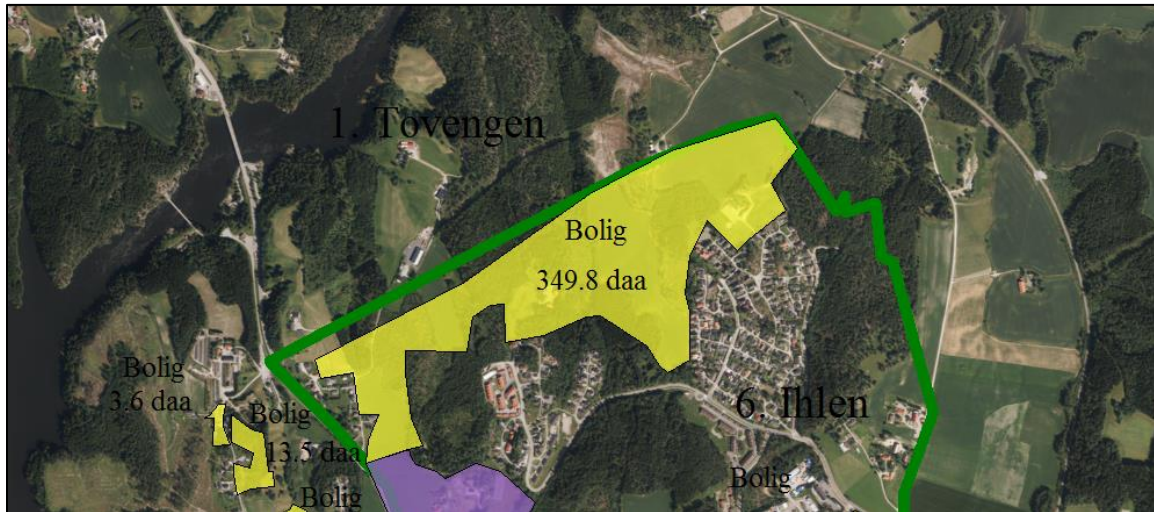


## B15 - TOVINGEN MED STENBØL, GNR./BNR 93/1, 94/1 M. FL.

Forslagsstiller: Askim Kommune

### Beskrivelse

Forslaget innebærer å omdisponere et areal på ca. 350 daa fra LNF-område til boligformål. Området ligger øst for fv. 128 på Tovengen. Avgrensingen følger fylkesplanens forslag til tettstedsavgrensing. Bakgrunnen for forslaget er at dette arealet er avsatt innenfor fylkesplanens tettsteds grense og at det ligger i tilknytning til eksisterende utbyggingsområder.



Figur 17: Foreslått areal avmerket i gult.

### Presentasjon av konsekvenser

Tema	Konsekvenser (virkninger)	
Naturressurser	Vestre del av Stenbøl, skogsomr.; kat. 1større, sammenhengende skog >40% tredekning. Øst og sør for Kjellås; kat. 1, sammenhengende skogsomr. >40% tredekning. Sør for Streta, bekke drag i Ravinedal; kat. 1, viktig sprednings- leve- og oppvekstmiljø for dyr og planter tilknyttet vannmiljø. Vest for Kjellgård, skogsomr. Med ravinedal; kat. 1, skogsomr. >40% tredekning. Sør for Dammen; kat. 3. Nord for Tovengen, to koller, kat. 1 skogsomr. >40% tredekning. Området består av dyrka mark og skog med varierende kvalitet og bonitet.	
Landskap	Vestre del av Stenbøl, skogsområde; kat. 2 omr. Med betydning for overordnet landskapsrom. Øst og sør for Kjellås, skogsomr. kat. 2, betydning for overordnet landskapsrom. Sør for Streta, -bekke drag i ravinedal; kat. 2, ses i sammenheng med Stensbøl. Vest for Kjellgård, skogsomr. med ravinedal;	

	kat. 2, betydning for overordnet landskapsrom. Sør for Dammen skogsomr; kat. 2, trebevokst område som deler opp/skjermer bebyggelsen. Nord for Tovengen; to koller, ses i sammenheng med vest for Kjellgård, kat. 1, meget viktig silhuett uten bebyggelse, grenser til tiltaket.	
Kulturminner	Ingen kjente kulturminner innenfor området. Ett minne ligger tilgrensende, like ved Tov Engveien; Rom nordre, røysfelt, uviss datering og uviss vernestatus.	
Rekreasjon og friluftsliv	Området er mye brukt til friluftsliv og har flere turstier. Blant annet i tilknytning til Glomma.	
Folkehelse	Tilrettelegging for boligområder med nærhet til tur- og rekreasjonsområder er positivt for folkehelsa. Avstand til Askim stasjon er ca. 3 km, og mange vil nok foretrekke bilen for transport.	
Hensyn til barn og unge	1-3 km til Rom barneskole og barnehage. Trygg skolevei.	
Universell utforming	Området har variert terreng, men er stedvis lett tilgjengelig.	
Støy	Tiltaket vil ikke medføre økt støynivå. Området er ikke støyutsatt.	
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Deler av området i tilknytning til bekkedrag er innenfor aktsomhetsområde for flom. Dette må utredes nærmere. Ikke registrert andre risikoområder, ei heller kvikkleire.	
Potensiale for kvikkleireskred	For Stenbøl: En stor del av området består av bart fjell med tynt dekke og ellers en blanding av tynn hav/strandavsetning. Kun en mindre del ligger på tykk havavsetning. Lav sannsynlighet og liten konsekvens. Grunnstabilitet må utredes i reguleringsplan.	
Infrastruktur	Vann: OK. Avløp: må muligens påregne noe pumping, noe selvføll. Overvann: OK, må vurdere dimensjon på eksisterende ledning.	
Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange	Vestsiden av området har kontakt med Osloveien, ca. 4 km til Askim stasjon herfra. På østsiden er det ca. 3 km til Askim stasjon. Busstopp i gangavstand fra Osloveien, usikker bussforbindelse i resten av området. Området ligger langt unna sentrumsområdet og kollektivknutepunkt. Park-and-ride-anlegg ved Krosby ligger ca. 1,5 km unna det aktuelle arealet.	
Arbeidsplasser og næringsliv	Ingen kjente konsekvenser	
Økonomi	Omregulering fra LNF til boligformål medfører verdiøkning. Tap av driftsgrunnlag på lang sikt for grunneiere. Muligens høye kostnader for opparbeiding på grunn av varierende løsmassedybde/berggrunn.	
Statlige og regionale forutsetninger	Området er innenfor Fylkeskommunens tettstedsgrænse. Konflikt med jordvern, friluftinteresser og kulturlandskapsvern.	
Forutsetninger i Askim	God mulighet for bosted med nærturområde. God mulighet	

kommunes planer	for bebyggelse med varierte boligtyper og tomtestørrelse. Områder for utbygging som, er nærmere kollektivknutepunkt enn 2 km skal prioriteres	
-----------------	---	--

#### **Kommentar til forslaget fra grunneiere:**

Runi Holthe Ekeli (10.10.2016, grunneier 93/2) ønsker at Nedre Tovengen skal forbli et gårdsbruk og vil sterkt motsette seg påtenkt disponering. Ber om at arealene på Nedre Tovengen, 93/2 ikke tas med i det endelige planforslaget. På eiendommen på ca. 188 daa er det allerede i eksisterende kommuneplan avsatt ca. 70 daa til bolig- og friområde i eiendommens skog. Ytterligere 42 daa avsatt til boligformål og 56 daa til næringsformål vil fullstendig utslette Nedre Tovengen som landbrukseiendom. Dette er også alt vesentlig dyrket mark i full produksjon. Har aktivt drevet både jord og skog samtidig som alle bygningene på gården har blitt vedlikeholdt og forbedret. Har også blitt tildelt «Kulturlandskapsprisen» for dette i 2003. Om ønskelig kan følgende areal tas inn i planen: gnr. 92, bnr. 16 vest for gamle E-18. Arealet består av skogdekt mark og omfatter ca. 24 daa. Arealet ligger inntil og sør for eksisterende boligareal.

Bodhild J. Rekkedal og Frode Johansen (9.10. 2016, grunneiere 93/66) - er svært negative til at hele deres eiendom er foreslått til utbyggingsområde og motsetter dette på det sterkeste. De satser på å utvikle småbruket til en heltidsjobb for en person med virksomheter som kortreiste gårdsprodukter, norskprodusert honning, frittgående and og gris, hønseegg og vaktelegg og dyrking av frukt og bær. Eierne har også planer om økt bygningsmasse. De mener at den foreslåtte arealplanen setter planene om landbruksvirksomheten i fare. De peker også på kvaliteter som friluftsliv og naturmangfold. De mener det bør prioriteres å bygge ut arealer nær sentrum i stedet for å se på områder som ligger så langt unna som Tovengen. Johansen og Rekkedal krever befaring dersom kommuneadministrasjonen ikke tar innspillet til etterretning og likevel ønsker å gå videre med Tovengen.

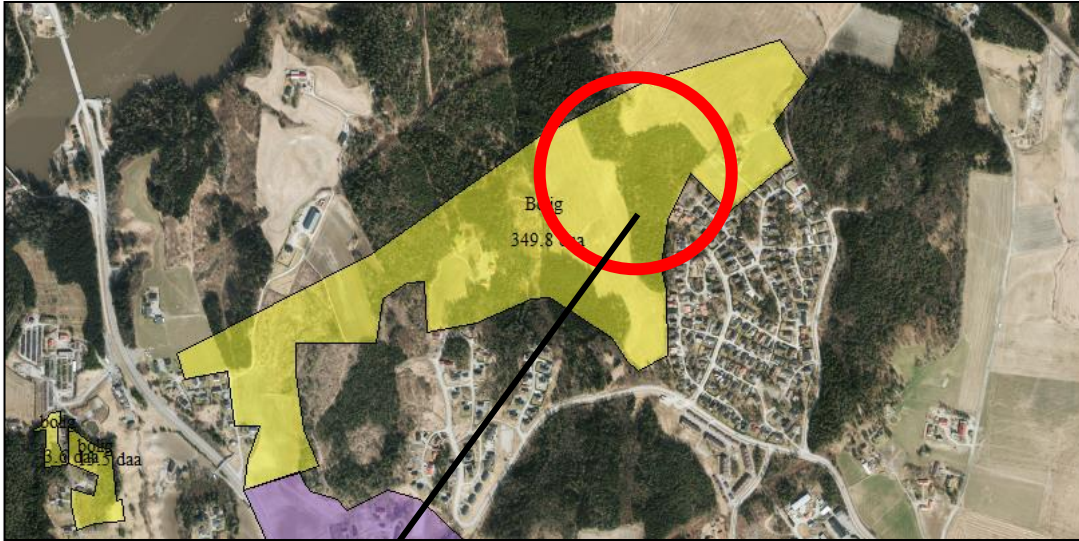
#### **Presentasjon av alternativer**

- a) Avsette hele arealet til boligformål i ny kommuneplan, som foreslått.
- b) **Avsette til bolig på vestvendte skogarealer.**
- c) Ikke avsette noe areal, men opprettholde det som LNF-område.

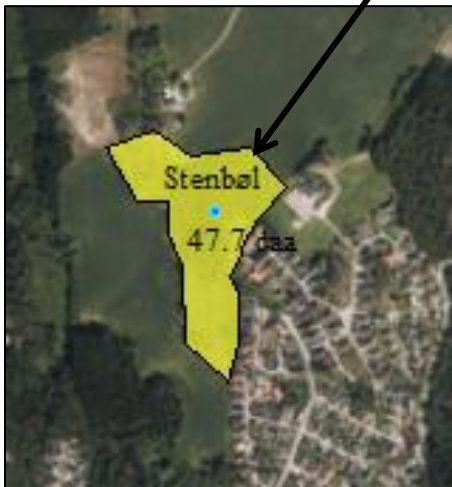
#### **Faglige vurderinger og anbefalinger:**

Området består av mye dyrka mark og skog og utbygging er i konflikt med jordvern. Området er LNF-F-område hvor friluftsliv er dominerende. Arealet ligger rundt 4 km fra sentrum, og selv om arealet ligger innenfor den langsiktige grensen i fylkesplanen er dette arealer relativt langt unna sentrum. Forslaget vil i liten grad være i tråd med prinsippet om samordna transport- og arealplanlegging og kommunens mål om reduserte klimagassutslipp. Å avsette arealer her må derfor begrunnes ut fra andre hensyn. Slike hensyn er at forslaget muliggjør boligbebyggelse med tett tilknytning til friluftsliv- og rekreasjonsområder langs Glomma. Utbygging her vil kunne innebære en type boliger med andre kvaliteter enn andre områder i Askim, og bidra til at kommunen har variasjon i boligtilbudet.

**Rådmannen anbefaler alternativ b:** Avsette areal til bolig på vestvendte skogarealer, her omfatter dette skogarealet på Stenbøl (arealet er kalt Stenbøl etter grunneiendommen). Hovedbegrunnelsen er å spare dyrket mark. I tillegg bidrar forslaget til målsettingen om et variert tomtetilbud.



**Figur 18: Foreslått utbyggingsareal er avmerket med rød sirkel**



**Figur 19: Det aktuelle arealet, her kalt Stenbøl etter grunneiendommen.**

**Politisk beslutning:**

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Rådmannens anbefaling om å kun avsette et mindre skogareal legges til grunn for utarbeidelse av planforslag.

Heldags arbeidsmøte med gruppeledere og planutvalg 23.3.2017: Arealinnspillet ble ikke drøftet i møtet.

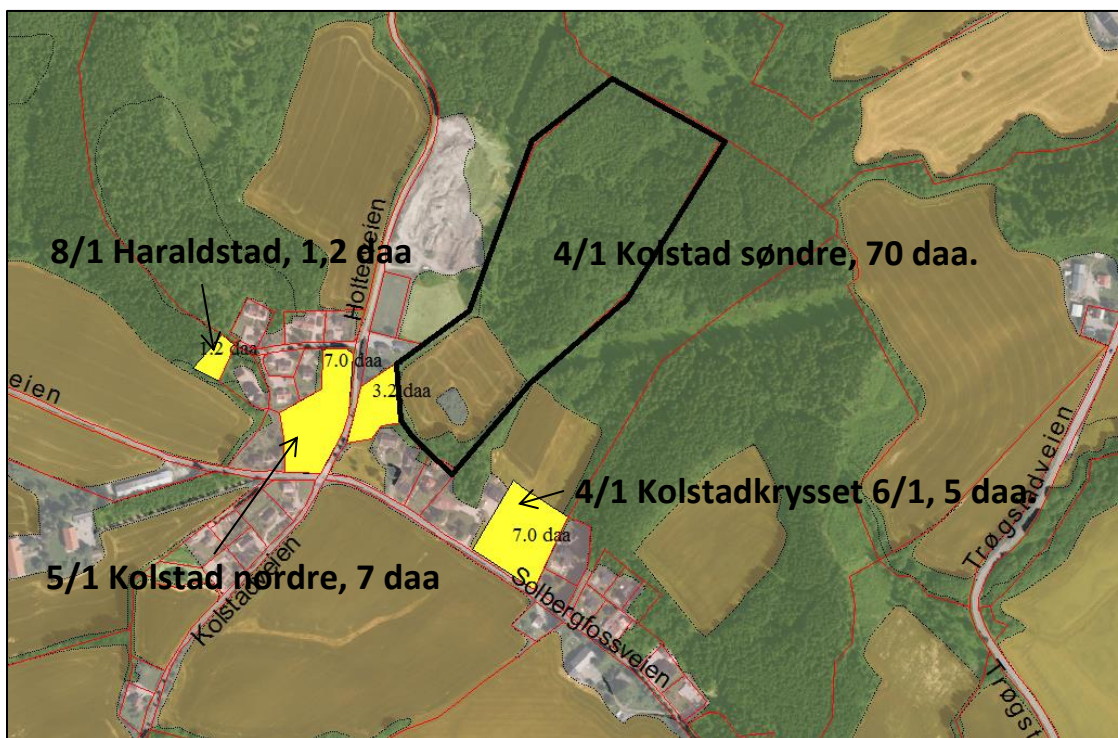
Møte i det faste utvalg for plansaker 4.5.2017, sak 40/17: Tidligere vedtak opprettholdes. Det foretas en mindre endring av arealgrensen av hensyn til drift av jordbruksarealer. Arealet tas med i planforslaget (35 dekar).

Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18. Arealet er lagt inn i kommuneplanen som framtidig utbyggingsområde for spredt boligbygging, men med rekkefølgebestemmelser. Arealet skal ikke tas i bruk i planperioden.

**ROS-vurdering** (Utdrag fra *Ros-analyse, datert 8.6.2017*):

Utbygging av 35 dekar på Stebøl vurderes i ROS-analysen til å ha små negative konsekvenser for andre verdier. Det må vurderes ny adkomstvei, utarbeides vann- og avløpsplan for området og grunnstabilitet må utredes i forbindelse med reguleringsplan for området.

## SOLBERGFOSSVEIEN – OVERSIKTSKART



**Figur 20:** Forslag innkommet i området rundt solbergfossveien ved Kolstadkrysset. Dette området ligger ca. 850m fra avkjøringen fra Trøgstadveien. Svart felt er forslag som rådmannen ikke anbefaler tatt med i arealdelen (se forslag under (4/1)).

**ROS-vurdering, samlet for området** (Utdrag fra *Ros-analyse, datert 8.6.2017*):

Flere små områder ved Solbergfossveien/Holterveien, samlet 18 dekar foreslått utviklet til boligområde i KP-areal. Utbygging av området vurderes i ROS-analysen til å ha små negative konsekvenser for andre verdier. Grunnstabilitet og vann-, og avløpstilknytning, gang-, og sykkelveier må utredes i reguleringsplan. Et mindre areal er dyrka mark.

## B17 - KOLSTAD SØNDRE, GNR. 4 BNR. 1

**Forslagsstiller:** Wibeke M Wold Gundersen (søknad datert 31.05.16)

### Beskrivelse av forslaget

Forslaget innebærer omdisponering av et område på ca. 70 dekar som består av dyrka mark og skog fra LNF-område til nytt byggeområde for boliger.

Området ligger nord-øst for krysset mellom Solbergfossveien og Kolstadveien/Holterveien.

Forslagsstiller begrunner forslaget med at det er vanskelig å drive landbruk i området. De ønsker å tilby romslige tomter, og har fått flere henvendelser fra interesserte om dette. Et boligområde her vil ha naturskjønne omgivelser for familier tett i naturen, det er lett å komme ut i marka og til Skansehytta. Området er nær bussforbindelse og skole. De viser til at området er sentrumsnært.



Figur 21: Innspill om nytt utbyggingsområde for bolig.

### Presentasjon av konsekvenser

Tema	Konsekvenser (virkninger)	
Naturressurser	Området er en del av et større, sammenhengende skogsområde med over 40% tredekning. Sørligste del av området har jordkvalitet oppgitt som god og middels god. Skogen har høy og veldig høy bonitet.	

Landskap	Området ligger innenfor Kategori.2 i grønstrukturplanen og er et område med betydning for det overordnede landskapsrommet. Det er en del av et verdifullt kulturlandskap.	
Kulturminner	Ingen kjente kulturminner innenfor grensen for forslaget, men det er mange automatisk fredete kulturminner i omgivelsene rundt. Oldtidsveien ligger sør for arealet.	
Rekreasjon og friluftsliv	Er i grønstrukturplan del av nr. 124 (Kategori 2): naturområde med potensiale for nærmiljølek. Vurderes som ingen stor konflikt.	
Folkehelse	Området ligger lengre unna enn 2 km fra sentrum og kollektivknutepunkt, og boområdet vil sannsynlig være bilbasert. God nærhet til natur og rekreasjonsområder.	
Hensyn til barn og unge	Ingen vesentlige konsekvenser. Det er opparbeidet lekeområde i nærheten utenfor forslagsgrensen.	
Universell utforming	Ingen kjente konsekvenser. Området har per i dag ulendt terreng og er ikke tilrettelagt for ferdsel/opphold.	
Støy	Ingen kjente konsekvenser ut over eventuell anleggsperiode.	
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Deler av område berøres av aktsomhetsområde for flom. Det gjelder den nord-vestlige delen (ravine) som i dag er dekket av skog.	
Potensiale for kvikkleireskred	Ikke utredet, pga områdets størrelse. Grunnstabilitet må utredes i reguleringsplan eller ved søknad om tiltak.	
Infrastruktur	Vann: krever oppdimensjonering. Avløp: krever oppdimensjonering. Overvann: OK.	
Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange	Det er skoleskyss i området, men ikke kollektivtilbud ut over dette. Området har kort veg til Solbergfosslinna som er en fin gang- og sykkelveg til sentrum. Det er dog en såpass lang avstand at vi kan anta at en stor andel av befolkningen stort sett bruker privatbil som transportmiddel.	
Arbeidsplasser og næringsliv	Tiltaket medfører ikke flere arbeidsplasser i Askim kommune	
Økonomi	Stor verdiøkning ved omdisponering til boligområde. For grunneier: stor inntjening ved salg av boligtomter. Tap av jordbruksmark, skog og driftsgrunnlag for alltid. Antakelig noe kostbar opparbeiding av infrastruktur	
Statlige og regionale forutsetninger	Konflikter: Jordvern, BATP-prinsippene Konsensus/i tråd med: delvis Fylkeskommunens forslag til tettstedsgranse	
Forutsetninger i Askim kommunes planer	Planstatus: LNF-område Samfunnsdelen sier at nye boligområder innenfor en 2km-radius fra kollektivknutepunkt skal prioriteres. Og det skal etterstrebes å bevare dyrka jord.	

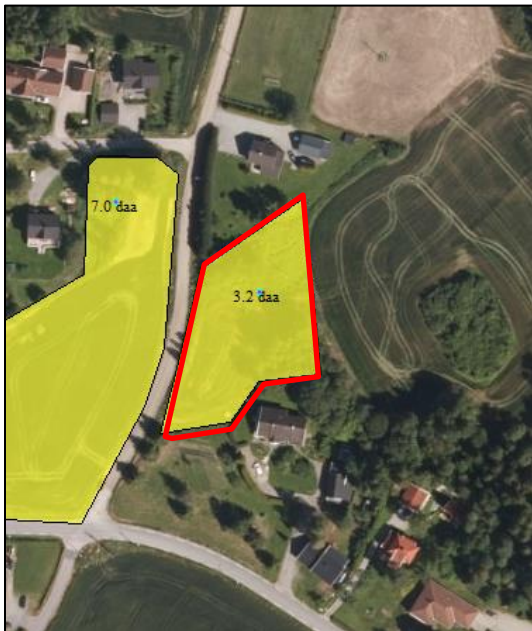
### Presentasjon av alternativer

- a) Avsette hele det foreslåtte området til nytt byggeområde for boliger
- b) Ikke å avsette området til boligformål, men opprettholde som LNF-område
- c) **Avsette en mindre del av området (ca. 3 dekar) til nytt byggeområde for boliger (i hovedsak det arealet som ligger sør for/innenfor fylkesplanens tettstedsgrense)**

### Faglige vurderinger og anbefalinger

Den øvre delen av arealet i forslaget er nordvendt og bratt, og egner seg dårlig for boligbygging. Arealet til nytt byggeområde som inngår i alternativ c) ligger som et innfyllingsområde mellom eksisterende bebyggelse og vei. Det er ikke ønskelig å strekke tettbebyggelsen ytterligere nordover.

**Rådmannen anbefaler alternativ c):** Avsette en mindre del av området (ca. 3 dekar) til nytt byggeområde for boliger (i hovedsak det arealet som ligger sør for/innenfor fylkesplanens tettstedsgrense)



Figur 22: Rådmannens forslag er vist med rød avmerking.

### Politisk beslutning:

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Rådmannens anbefaling om å ta med et mindre areal (3 dekar) legges til grunn for utarbeidelse av planforslag.

Heldags arbeidsmøte med gruppeledere og planutvalg 23.3.2017: Arealforslaget ble ikke drøftet.

Møte i det faste utvalg for plansaker 4.5.2017, sak 40/17: Tidligere vedtak opprettholdes og arealet tas med i planforslaget.



Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18. Arealet er lagt inn i kommuneplanen som framtidig utbyggingsområde for boligbygging.

(ROS-vurdering – se samlet vurdering for flere områder her under oversiktskart for Solbergfossveien, over)

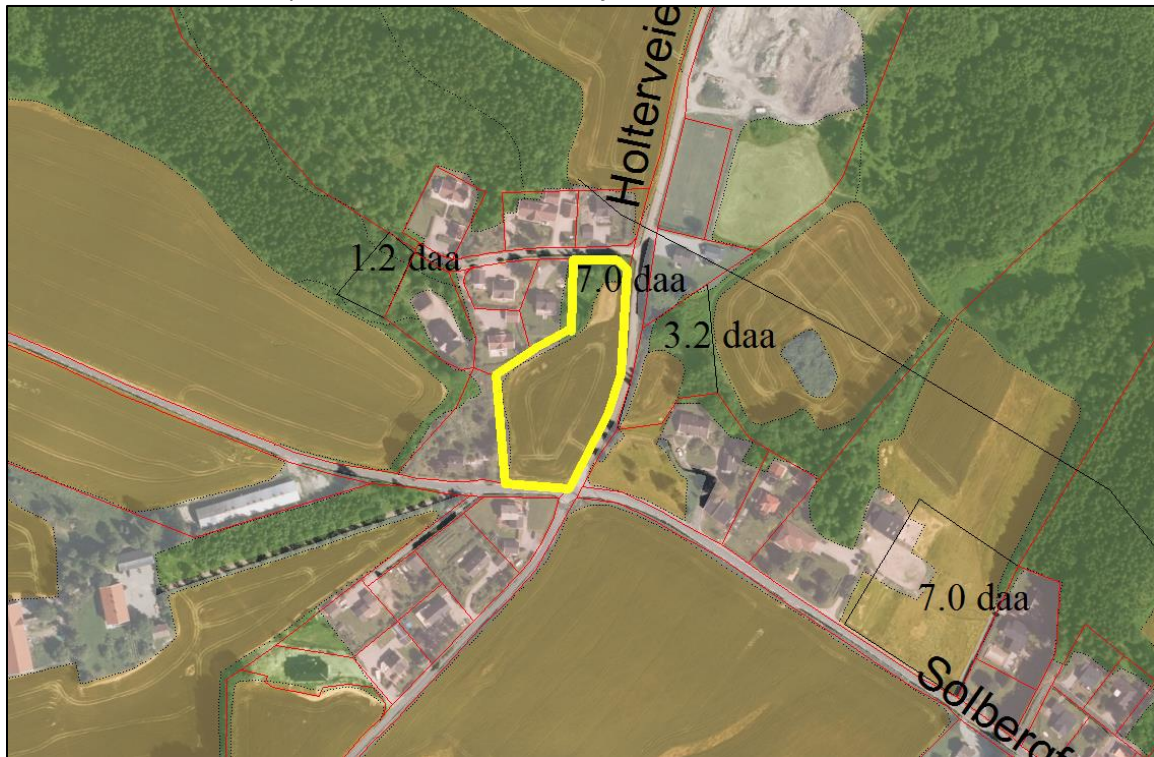
## B17 - KOLSTAD NORDRE, GNR. 5, BNR. 1

**Forslagstiller:** Gunnar Aandstad (søknad datert 08.01.2016)

### Beskrivelse

Forslag gikk opprinnelig ut på å omdisponere ca. 1 dekar fra LNF område til nytt byggeområde for boliger. Området ligger øst for Holterveien like nord for krysset mellom Solbergfossveien og Kolstadveien/Holterveien. Søker viser til at området i dag er lite produktivt. I tillegg vises det til behov for å frigjøre resurser til vedlikehold av gårdens eksisterende bygningsmasse.

Forslagsstiller har senere ønsket å få avklart mulighet for utbygging til bolig på et større areal. Dette omfatter et areal på ca. 7 dekar. Se illustrasjon under.



**Figur 23:** Forslag til utbyggingsområde er avmerket med gult.

Presentasjon av konsekvenser

Tema	Konsekvenser (virkninger)	
Naturressurser	Kat. 3, kan omdisponeres etter vurdering («grønn plakat»).	
Landskap	Kat. 2, del av verdifullt kulturlandskap («grønn plakat»). Status som LNF-område i kommuneplanen.	
Kultuinner	Ingen registrerte kulturminner	
Rekreasjon og friluftsliv	Området er ikke i bruk til rekreasjon og friluftsliv. Mange muligheter for det i nærområdet.	
Folkehelse	Området ligger litt langt fra sentrum og kollektivknutepunkt, mange vil velge bil istedenfor sykkel og gange. Solbergfosslinna er fin bilfri adkomst til sentrum.	
Hensyn til barn og unge	Området er ikke i bruk av barn og unge. Lekeområder finnes i nærområdet.	
Universell utforming	Området er flatt og lett tilgjengelig fra vei.	
Støy	Området grenser til vei med biltrafikk. Årsdøgntrafikk på veiene er 758, 1234 (Solbergfossveien) og 60 (Holterveien). Behov for støyskjerming må vurderes ved senere regulering..	
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Det er ikke registrert fare for naturskader i området.	
Potensiale for kvikkleireskred	Varierte grunnforhold i området. 5/1 noe bart fjell for øvrig tykk havavsetning, Grunnstabilitet avklares i reguleringsplan.	
Infrastruktur	vann: krever oppdimensjonering. Avløp: krever oppdimensjonering. Overvann: OK.	
Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange	Området ligger ca. 3.5 km fra Askim stasjon. Bussholdeplass like ved. På sykkel kan kolstadveien følges til golfbanen, og derfra komme inn på solbergfosslinna til sentrum. 2,7 km til Gtøtvedt skole.	
Arbeidsplasser og næringsliv	Forslaget innebærer ikke nye arbeidsplasser i Askim kommune	
Økonomi	Omdisponering til boligformål øker verdien på området. Ikke forventet veldig store kostnader for opparbeiding.	
Statlige og regionale forutsetninger	Statlige retningslinjer fokuserer på fortetting og bebyggelse i nærhet til kollektivknutepunkt. Området er innenfor Fylkesplanens forslag til tettstedsgrænse.	
Forutsetninger i Askim kommunes planer	Området ligger utenfor 2 km-radius til kolektivknutepunkt. Området ligger i direkte tilknytting til eksisterende bebyggelse.	

### Presentasjon av alternativer

- a) Avsette 7 dekar fra LNF-område til nytt byggeområde for boliger (hele teigen øst for Holterveien og nord for Solbergfossveien), som omsøkt.
- b) Ikke avsette arealet men opprettholde som LNF-område (ingen endring).

### Faglige vurderinger og anbefalinger

Arealet som om foreslås omdisponert er dyrketmark-areal som ligger inneklemt mellom eksisterende boligbebyggelse. Arealet er lite i landbruksmålestokk, og ligger helt atskilt fra andre jordbruksarealer. Arealet ligger relativt langt unna sentrum

**Rådmannen anbefaler alternativ a):** Avsette 7 dekar fra LNF-område til nytt byggeområde for boliger (hele teigen øst for Holterveien og nord for Solbergfossveien), som omsøkt.

**Politisk beslutning:**

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Rådmannens anbefaling om å avsette ca. 7 dekar legges til grunn for utarbeidelse av planforslag.

Heldags arbeidsmøte med gruppeledere og planutvalg 23.3.2017: Arealforslaget ble ikke drøftet.

Møte i det faste utvalg for plansaker 4.5.2017, sak 40/17: Tidligere vedtak opprettholdes og arealet tas med i planforslaget.

Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18. Arealet er lagt inn i kommuneplanen som framtidig utbyggingsområde for boligbygging.

(ROS-vurdering – se samlet vurdering for flere områder her under oversiktskart for Solbergfossveien, over)

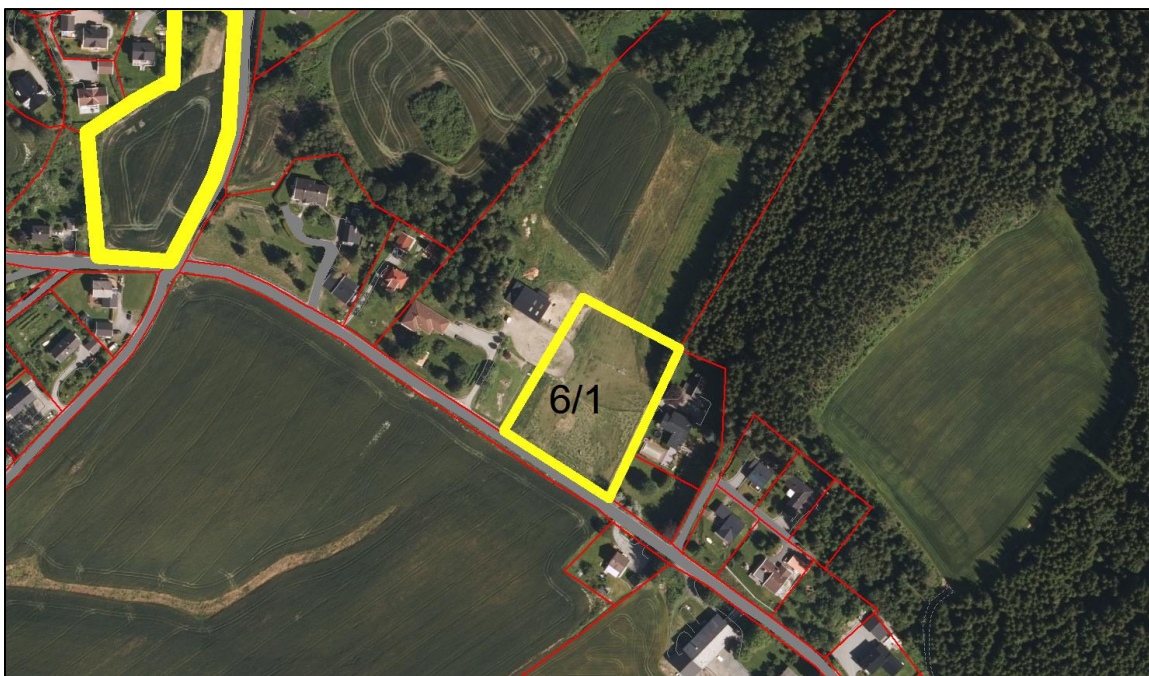
## **B17 - KOLSTADKRYSET, GNR. 6 BNR. 1**

**Forslagsstiller:** Leif Torp og Ragnhild Torp (søknad datert 08.08.2016).

**Beskrivelse**

Forslag omfatter nytt byggeområde på ca. 5-6 dekar mellom eksisterende boligbebyggelse nord for Solbergfossveien i området mellom Bergerkrysset og Kolstadkrysset. Arealet er LNF-område i gjeldende arealplan.

Forslaget er begrunnet med at området ligger helt inntil område som er regulert og bebygd og at jorda er av dårligere kvalitet enn ellers på eiendommen. Det vises til at området vil være et godt egnet utviklingsområde for nye boliger i denne delen av kommunen. I området er det kommunale vann- og avløpsledninger og området ligger innenfor etablerte skolebussruter.



Figur 25: Forslag om utbygging til bolig på 6/1 vist med gult.

#### Presentasjon av konsekvenser

Tema	Konsekvenser (virkninger)	
Naturressurser	Området er i dag dyrka mark av svært god kvalitet (NIBIO).	Red
Landskap	Del av verdifullt kulturlandskap. Området ligger mellom eksisterende bebyggelse, og vil ikke endre landskapet i stor grad.	Yellow
Kulturminner	Det er ikke registrert kulturminner i området. Det er registrert flere gravfelt på naboeiendommene, men ingen av disse vil bli berørte av forslaget.	Green
Rekreasjon og friluftsliv	Kat.2: lite naturområde med potensiale for nærmiljølek og rekreasjonsbruk.	Green
Folkehelse	Området ligger langt fra sentrum for de fleste for å bruke sykkel/gange. Gode muligheter for rekreasjon/friluftsliv i området	Yellow
Hensyn til barn og unge	Avstand til Korsgård skole er 2.3 km. Der er sykkel/gangvei hele veien. Lekeområder i nærheten av området.	Yellow
Universell utforming	Området er lett tilgjengelig og terrenget er flatt.	Green
Støy	Området er ikke utsatt for støy, og tiltaket medfører ikke økt støynivå i området.	Green
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Ingen kjente konsekvenser, I følge kartdata fra NGU er området tykk marin avsetning, uten fare for kvikkleireskred.	Green
Potensiale for kvikkleireskred	Varierte grunnforhold i området. Arealet ligger i hovedsak på tynn morene. Grunnstabilitet avklares i reguleringsplan.	Green

Infrastruktur	Vann: OK. Avløp: OK. Overvann: OK.	
Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange	Området er lengre enn 2 km fra sentrum. Det ligger dog ikke langt fra Solbergfosslinna som går inn til sentrum. Bussholdeplass finnes i Kolstadkrysset. Antakelig bare skoleskys herfra. Området ligger såpass langt unna skole og kollektivknutepunkt at det regnes som sannsynlig at det fører til økt bilbruk i området.	
Arbeidsplasser og næringsliv	Tiltaket medfører ikke flere arbeidsplasser i Askim kommune.	
Økonomi	Omdisponering fra LNF til boligformål gir verdiøkning av området. Ikke store kostnader knyttet opparbeiding av infrastruktur. Tapt jord av høy kvalitet.	
Statlige og regionale forutsetninger	Konflikt med jordvern, men i tråd med Fylkesplanens forslag til tettstedsgrænse.	
Forutsetninger i Askim kommunes planer	Samfunnsdelen av kommuneplanen sier at utbygging innenfor en radius på 2 km fra kollektivknutepunkt skal prioriteres.	

### Presentasjon av alternativer

- Avsette ca. 5 daa fra LNF område til nytt byggeområde for boliger, som omsøkt.
- Ikke avsette til utbygging og opprettholde området som LNF område

### Faglige vurderinger og anbefalinger

Fylkesplanens tettstedsgrænse har inkludert området rund Solbergfossveien opp til Kolstadkrysset. Det er noe som taler for å tillate noe utbygging i området, da det ikke vil måtte regnes som «spredt boligbygging». Området ligger mellom eksisterende bebyggelse langs veien, og vil knytte denne sammen.

Arealet som foreslås som nytt byggeområde for boliger kan betraktes som et innfyllingsområde til eksisterende bebyggelse. Som LNF område ligger området inneklemt mellom eksisterende boligbebyggelse og er lite hensiktsmessig som landbruksområde.

**Rådmannen anbefaler alternativ a):** Avsette ca. 5 dekar fra LNF område til nytt byggeområde for boliger, som omsøkt.

### Politisk beslutning:

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Rådmannens anbefaling om å avsette ca. 5 dekar legges til grunn for utarbeidelse av planforslag.

Senterpartiet bemerket at de i utgangspunktet er negative til utbygging på dyrket mark. Men, på bakgrunn av at det er behov for nye arealer og at arealet her har dårlig arrondering, vil de kunne gå for rådmannens anbefaling.

Heldags arbeidsmøte med gruppeledere og planutvalg 23.3.2017: Arealforslaget ble ikke drøftet.

Møte i det faste utvalg for plansaker 4.5.2017, sak 40/17: Tidligere vedtak opprettholdes og arealet tas med i planforslaget.

Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18. Arealet er lagt inn i kommuneplanen som framtidig utbyggingsområde for boligbygging.

(ROS-vurdering – se samlet vurdering for flere områder her under oversiktskart for Solbergfossveien, over)

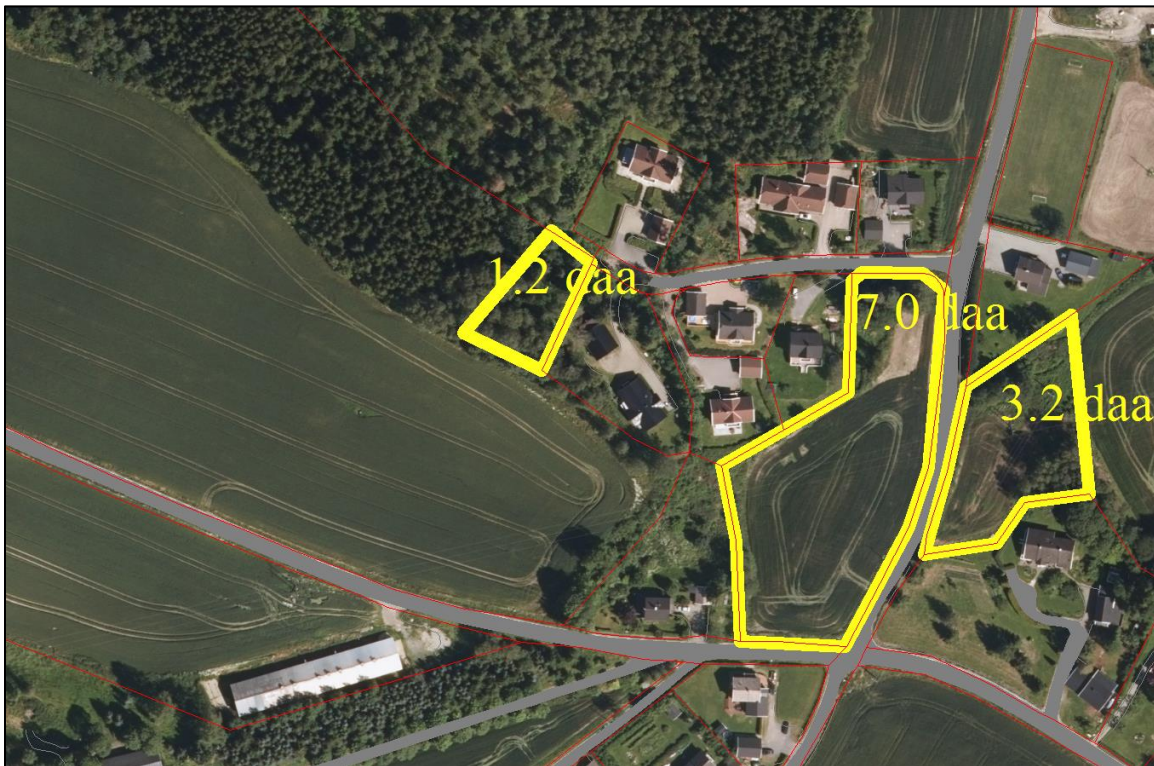
## **B17 - HARALDSTAD GNR. 8 BNR. 1**

**Forslagsstiller:** Elisabeth Borger (søknad datert 28.8.2016)

### **Beskrivelse**

Forslaget innebærer å dele en enkelttomt til boligformål fra eiendommen gnr. 8 bnr. 1. Området ligger nord-vest for Kolstadkrysset i enden av eksisterende bebyggelse, arealet er på ca. 1 dekar.

Søker begrunner forslaget med at gården skal selges. Hun har levd hele sitt liv der, og ønsker å fortsette med det. Hun har planer om å bygge en bolig til seg selv der.



**Figur 26: Forslag om utbygging til bolig på 1,2 daa til venstre i kartutsnittet.**

## Presentasjon av konsekvenser

Tema	Konsekvenser (virkninger)	
Naturressurser	Kat.1: større, sammenhengende skogsområde med > 40 % tredekning.	Yellow
Landskap	Kat.2; område med betydning for det overordnede landskapsrom. Del av verdifullt kulturlandskap.	Yellow
Kulturminner	Ingen registrerte kulturminner.	Green
Rekreasjon og friluftsliv	Området er i grønnstrukturplan del av nr. 124, som har Kat.2; lite naturområde med potensiale for nærmiljølek	Yellow
Folkehelse	Området ligger 4 km fra kollektivknutepunkt/sentrumskjernen. Lang nok avstand til at de fleste velger privatbil istedenfor sykkel/gange. Men, området ligger like ved Solbergfosslinna som er et godt utgangspunkt for rekreasjon/friluftsliv og sykkel/gange.	Yellow
Hensyn til barn og unge	Området er muligens brukt av barn og unge til nærmiljølek i følge Grønn Plakat. Forslaget innebærer et lite område, som sannsynligvis ikke ødelegger mulighetene for lek i området.	Yellow
Universell utforming	Området er lett tilgjengelig.	Green
Støy	Området er ikke utsatt for støy, og vil ikke medføre økt støynivå for omgivelsene	Green
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Ingen kjente naturfarer.	Green
Potensiale for kvikkleireskred	Varierte grunnforhold i området, men i hovedsak bart fjell eller tynt dekke på arealet. Vurderes som liten sannsynlighet og lav konsekvens for kvikkleireskred. Grunnstabilitet avklares i reguleringsplan.	Green
Infrastruktur	Vann: OK, via privat ledningsnett. Avløp: OK, mulig pumping. Overvann: OK.	Green
Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange	Det er skoleskyss i området, det er ikke kollektivtilbud i området ut over dette. Området ligger i nærheten av Solbergfosslinna, som er en fin sykkel- og gangvei til sentrum. Området ligger 4 km fra kollektivknutepunkt i Askim.	Yellow
Arbeidsplasser og næringsliv	Tiltaket medfører ikke flere arbeidsplasser i Askim kommune.	Yellow
Økonomi	Omdisponering fra LNF til boligformål øker verdien på området	Green
Statlige og regionale forutsetninger	Området er innenfor fylkesplanens tettstedsgrænse. Jordvern er en konflikt. Konsensus:	Yellow
Forutsetninger i Askim kommunes planer	I følge vedtatt Samfunnsdel skal områder som er 2 km eller mindre fra sentrum prioriteres.	Red

### **Presentasjon av alternativer**

- a) Avsette arealet til boligformål, som omsøkt
- b) Ikke avsette, men opprettholde arealet som LNF

### **Faglige vurderinger og anbefalinger**

Området ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og krever lite opparbeiding av infrastruktur. De forskjellige søknadene som gjelder ny bebyggelse på Kolstad bidrar med flere typer boligtomter på markedet fremover.

**Rådmannen anbefaler alternativ a):** Avsette arealet til boligformål, som omsøkt.

### **Politisk beslutning:**

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Rådmannens anbefaling om å avsette et mindre areal (ca. 1,2 daa) legges til grunn for utarbeidelse av planforslag.

Heldags arbeidsmøte med gruppeledere og planutvalg 23.3.2017: Arealforslaget ble ikke drøftet.

Møte i det faste utvalg for plansaker 4.5.2017, sak 40/17: Tidligere vedtak opprettholdes og arealet tas med i planforslaget.

Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18. Arealet er lagt inn i kommuneplanen som framtidig utbyggingsområde for boligbygging.

(ROS-vurdering – se samlet vurdering for flere områder her under oversiktskart for Solbergfossveien, over)



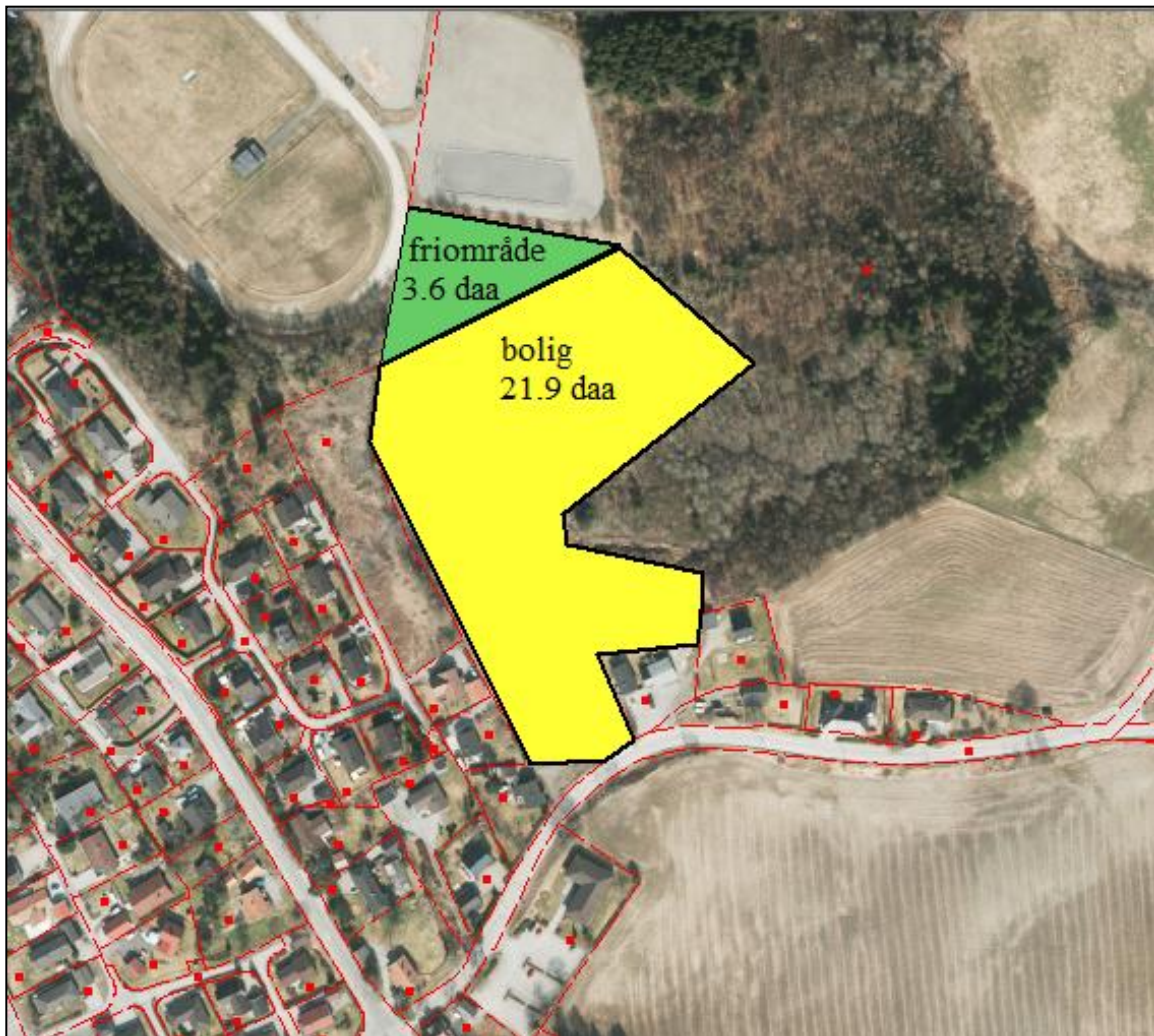
## B18 - HOL, GNR. 36, BNR. 1

Forslagsstiller: Per Christian Anfinnsen (søknad datert 29.1.2016)

### Beskrivelse

Forslaget går ut på å omdisponere et areal på 25,5 daa til utbygging for bolig og til friområde. Arealet er i dag i hovedsak dyrket mark (LNF-område). Området ligger rett nord for Eidarengveien og strekker seg opp mot Trippestad travbane.

Søker begrunner i liten grad forslaget, med ønsker å få mulighet til å bygge ut på denne eiendommen.



Figur 27: Forslag er avmerket med gult (bolig) og grønt (friområde).

## Presentasjon av konsekvenser

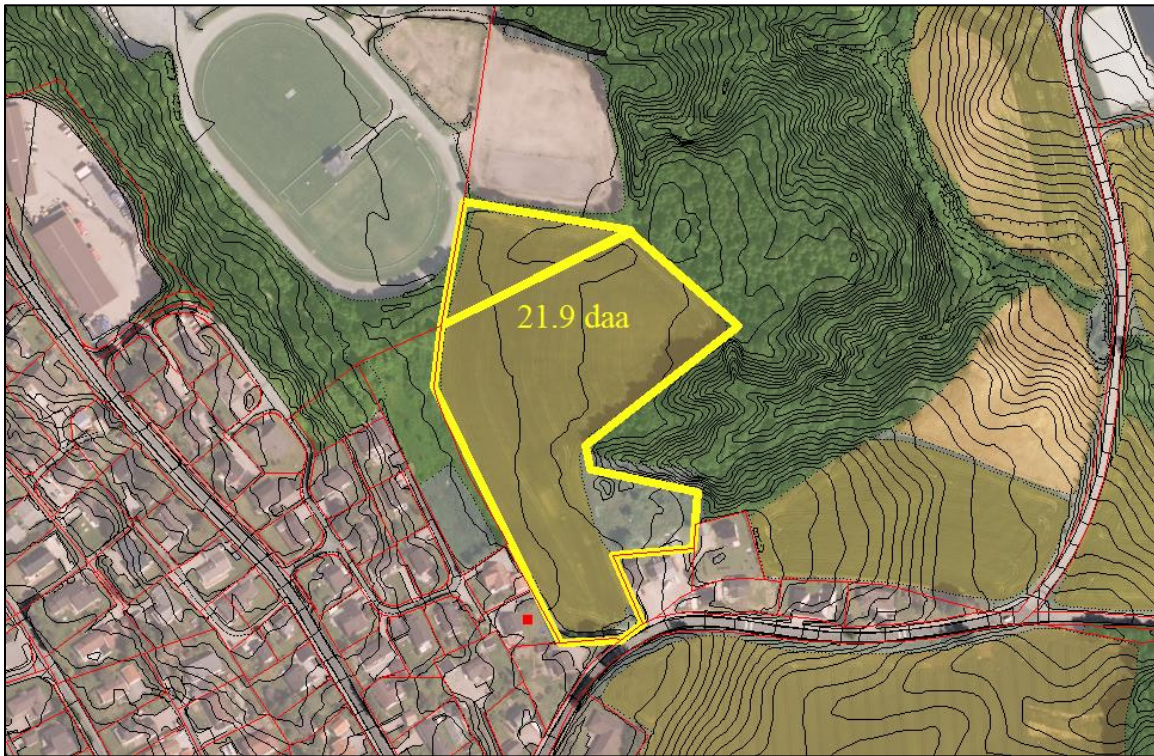
Tema	Konsekvenser (virkninger)	
Naturressurser	Store deler av området har jordsmonn av svært god kvalitet (NIBIO)	
Landskap	Ingen kjente konsekvenser	
Kulturminner	Det er ikke registrert kulturminner i området	
Rekreasjon og friluftsliv	Området har god tilgang til rekreasjons/friluftsområder. Området er ikke brukt som rekreasjons/friluftsområde i dag.	
Folkehelse	Gode muligheter for sykkel/gange til kollektivknutepunkt og sentrumskjernen. Svært nær Korsgård skole.	
Hensyn til barn og unge	Gode muligheter for sykkel og gange til skolevei. Det foreslås å avsette uteoppholdsareal/friområde innenfor arealet.	
Universell utforming	Området er lett tilgjengelig og terrenget er flatt.	
Støy	Området er ikke utsatt for støy, og tiltaket medfører ikke støybelastning på omkringliggende områder.	
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Ingen registrerte faresoner eller risikoområder.	
Potensialet for kvikkleireskred	Området består av tykk havavsetning. Øst for området er det registrert et areal med bart fjell med tynn overdekning. Det er vurdert at potensialet for kvikkleireskred er lav. Grunnstabilitet må utredes i reguleringsplan.	
Infrastruktur	Vann: OK. Avløp: OK. Overvann: OK.	
Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange	Området har god mulighet for sykkel, gange og kollektivtransport, men ligger litt mer enn 2km fra kollektivknutepunkt. Er ikke sentrumsnært.	
Arbeidsplasser og næringsliv	Tiltaket medfører ikke flere arbeidsplasser i Askim kommune utover anleggsperioden.	
Økonomi	Omdisponering til boligformål gir området økt verdi. Tapt driftsgrunnlag i framtiden.	
Statlige og regionale forutsetninger	Området ligger i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse. Jordvern er konflikt.	
Forutsetninger i Askim kommunes planer	Området er nesten 3 km fra kollektivknutepunkt, men har kort vei til bussholdeplass i Henstad Alle.	

## Presentasjon av alternativer

- a) Avsette arealet til boligformål.
- b) Opprettholde arealet som LNF-område.

## Faglige vurderinger og anbefalinger

Nedbygging av arealet er i konflikt med jordvern, da dette er dyrket mark. Arealet ligger inntil eksisterende boligbebyggelse og svært nær Korsgård skole og det vurderes å gi området en sentralitet som oppveier for at arealet ligger relativt langt unna sentrum.



**Figur 28:** Arealet består av dyrket mark.

**Rådmannens anbefaling er alternativ a):** Avsette arealet til boligformål.

**Politisk beslutning:**

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Rådmannens anbefaling om å avsette det foreslåtte arealet til boligformål legges til grunn for utarbeidelse av planforslag.

Heldags arbeidsmøte med gruppeledere og planutvalg 23.3.2017: Arealinnspillet ble ikke drøftet i møtet.

Møte i det faste utvalg for plansaker 4.5.2017, sak 40/17: Tidligere vedtak opprettholdes, og arealet tas med i planforslaget.

Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18. Arealet er lagt inn i kommuneplanen som framtidig utbyggingsområde for boligbygging.

**ROS-vurdering** (Utdrag fra *Ros-analyse, datert 8.6.2017*):

Del av Hol 36/1 er foreslått utviklet til boligområde i KP-areal. Området består av dyrka mark. Utbygging av området vurderes i ROS-analysen til å ha små negative konsekvenser for andre verdier. Det må vurderes ny adkomstvei, utarbeides vann- og avløpsplan for området og grunnstabilitet må utredes i forbindelse med reguleringsplan for området.

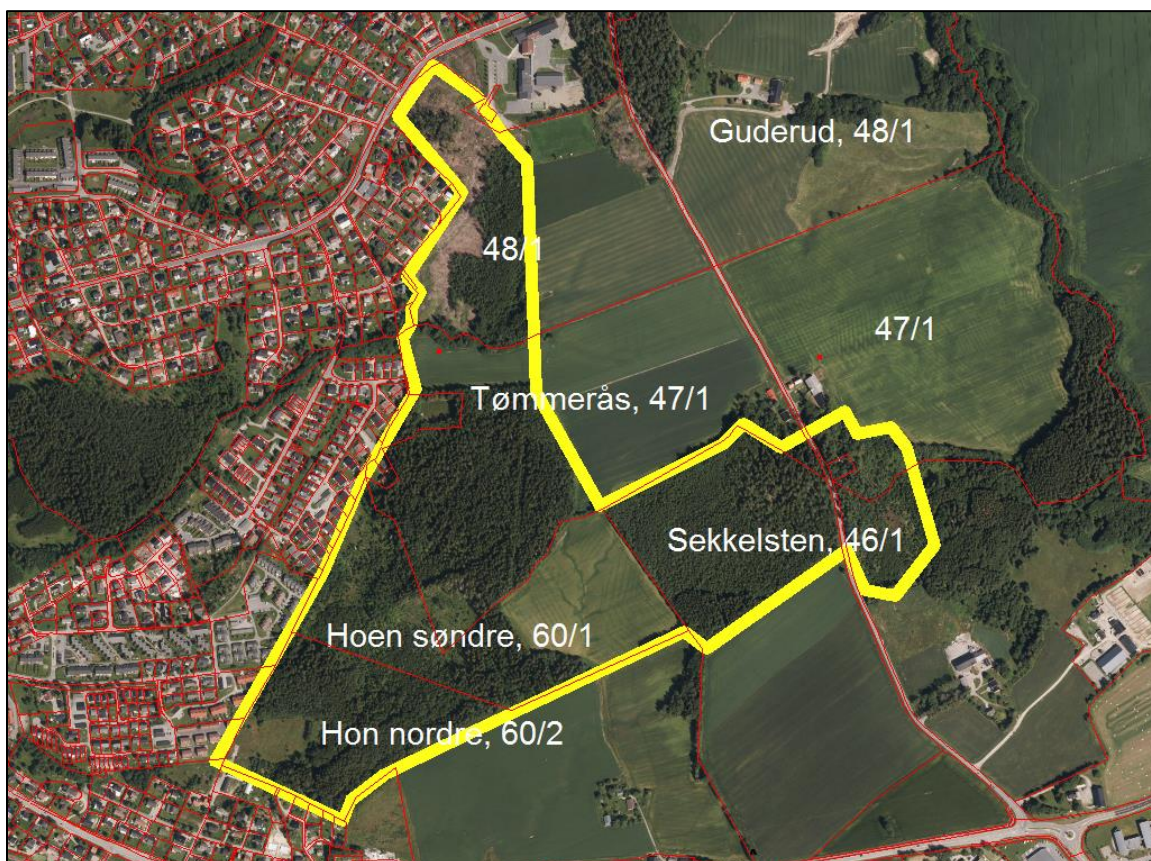
## **B19 - HON – TØMMERÅS (-GUDERUD), GNR./BNR. 60/1, 60/2, 46/1 M. FL.**

**Forslagsstiller:** Askim kommune

### **Beskrivelse:**

Forslaget går ut på å omdisponere LNF-område til boligformål. Arealet består av skog og noe dyrket mark. Området ligger mellom Tømmeråsveien i øst og eksisterende boligfelt i vest, og avgrenses i nord mot Korsgård skole og barnehage, og i sør mot Hon - Sekkelsten (framtidig næringsområde). Området omfatter 470 daa dyrka og dyrkbar mark.

Begrunnelse for forslaget er at arealet er sentrumsnært, at det delvis er på skogsareal og at det ligger i direkte tilknytning til eksisterende boligbebyggelse.



**Figur 29: Forslag om utbygging på Hon - Tømmerås, vist med gult.**

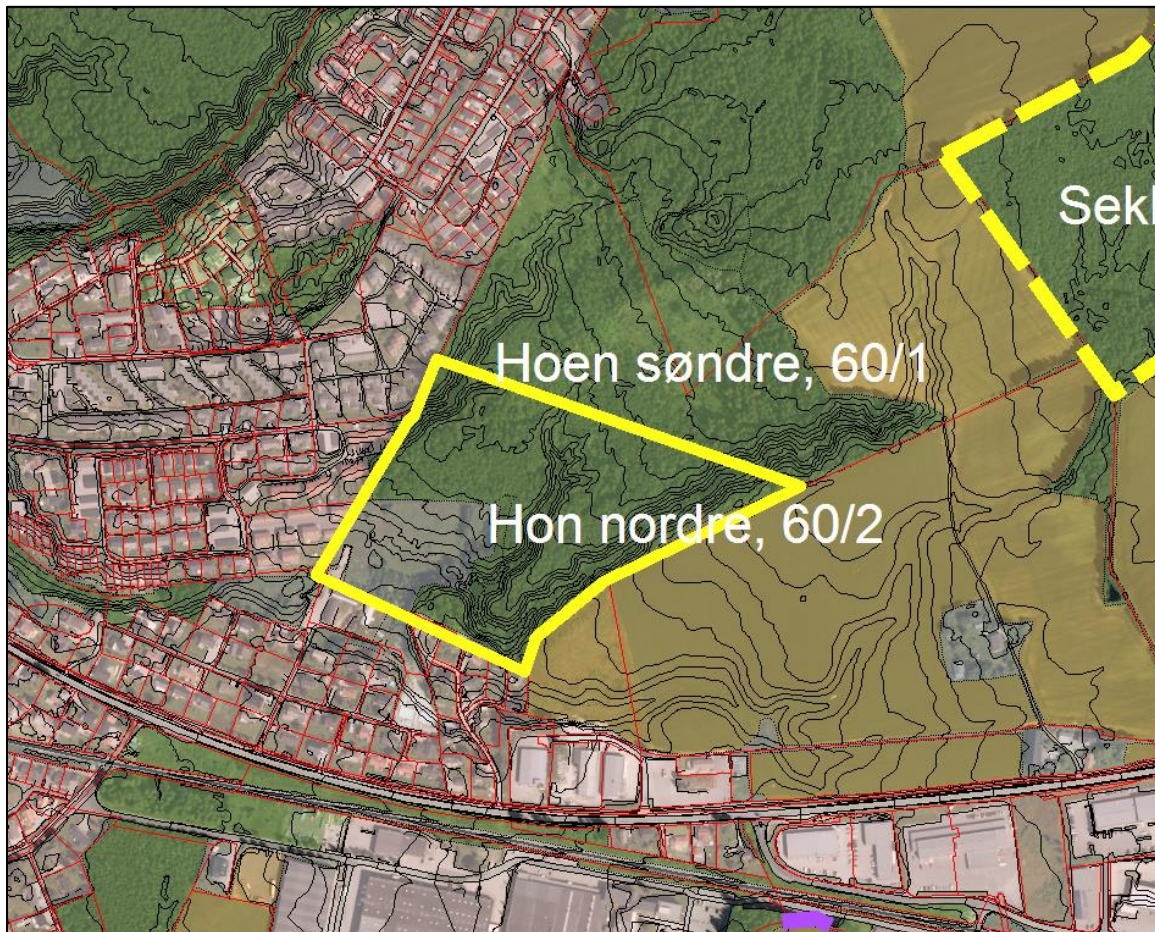
DELVIS SAMMENFALLENDE FORSLAG I:  
**B20 - HON, GNR. 60, BNR. 2**

**Forslagsstiller:** Østre Linje arkitektur og landskap, på vegne av Hoen Utvikling (søknad datert 7.1.2016)

**Beskrivelse**

Forslaget gjelder omdisponering av skogareal til boligbebyggelse. Arealet omfatter deler av Hon nordre, som ligger rett øst for boligbebyggelsen (og nord for Ski bygg). Arealet utgjør 72,9 daa, og er LNF-F-område med hovedvekt på friluftsliv.

Forslagsstiller begrunner forslagsstiller blant annet med at dette er et skogsområde, og at området har gode solforhold. Forslaget er ikke i konflikt med registstrerte forekomster av biologisk mangfold. Det er gode muligheter for tilknytning til eksisterende grønstruktur. Området har sentral beliggenhet og med mulighet for god tilrettelegging for gående og syklende.



**Figur 30: Foreslått areal vist i gult med rød avgrensing**

DELVIS SAMMENFALLENDE FORSLAG II:  
**B21 - SEKKELSTEN, GNR. 46, BNR. 1**

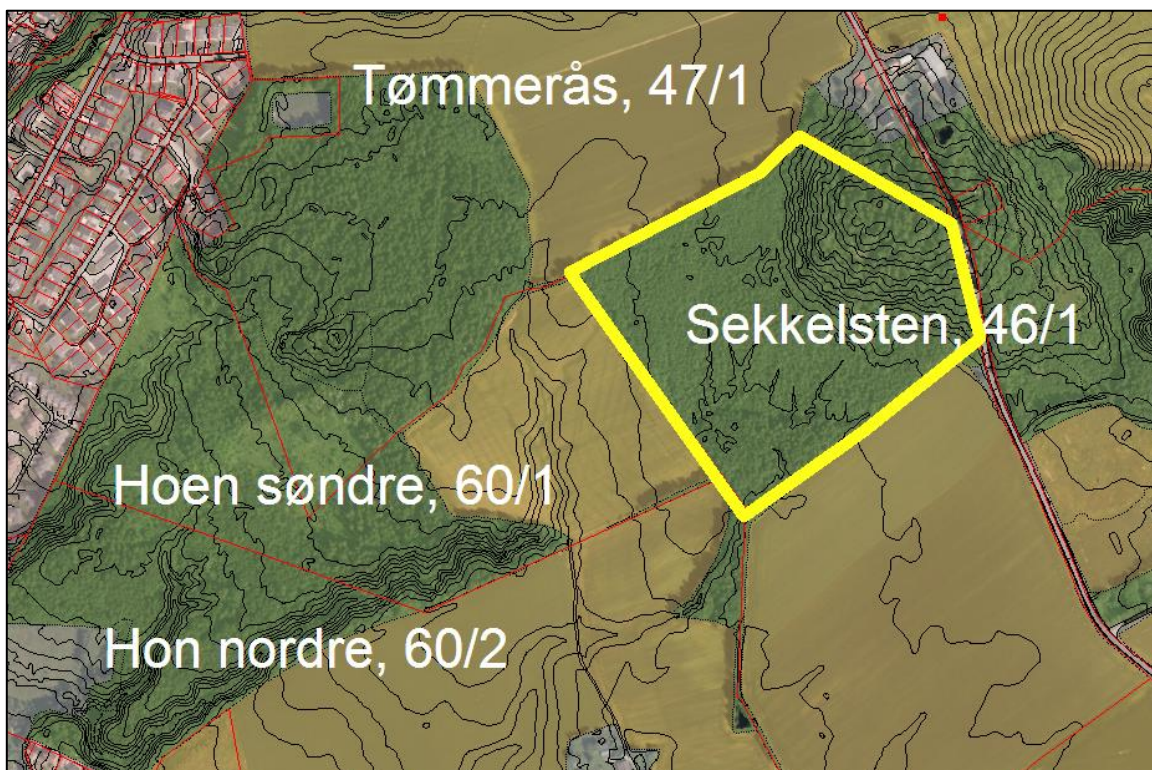
Forslagstiller: Arnfinn Løken (søknad datert 12.1.2016)



**Figur 31: Forslag om utbygging på del av 46/1, vist med gult.**

**Beskrivelse**

Forslaget innebærer å omdisponere deler av skogareal (LNF) til utbygging for bolig. Arealet ligger rett vest for Tømmeråsveien, og utgjør 82.5 daa. Søker begrunner forslaget med at arealet er innenfor det sentrale tettstedet med god tilgjengelighet til gamle E18 og eksisterende og planlagte gang/sykkelveier. Forholdene ligger godt til rette for kollektivtransport, og det er kort avstand til Korsgård barneskole. Arealet berører ikke dyrket mark. Søker fremhever at området vil gi gode bokvaliteter og at utbygging her vil bygge opp om ønsket om å utvikle et levende bysenter (på grunn av nærhet til sentrum, red.anm.



Figur 32: Kartutsnittet viser at området består av skog.

Presentasjon av konsekvenser samlet for de foreslåtte arealene:

Tema	Konsekvenser (virkninger)	
<p>Hele</p> <p>Naturressurser</p>	<p>Området består i stor grad av dyrka og dyrkbar mark og er i sterk konflikt med jordvern. Området er i dag i hovedsak skog.</p> <p>Større sammenhengende produktivt skogsområde med &gt; 40 % tredekning. For det meste høy bonitet. Forslaget vil bryte opp og forminske skogområdet.</p> <p>Området ligger innenfor Kat 1 i grønnstrukturplanen; område med meget store landskaps-, natur- og rekreasjonsverdier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skogsområde med flere dammer (kat.1)</li> <li>• Allé med dam; del av verdifullt kulturlandskap.</li> <li>• Viktig leve- og oppvekstområde for planter og dyr tilknyttet vannmiljø syd for Tømmerås.</li> </ul> <p>I følge grønn kartlegging skal ikke området omdisponeres av hensyn til grønnstrukturverdier.</p>	
<p>Landskap</p>	<p>Området er relativt flatt. Tømmeråsen er et høydedrag øst i området. Sammenhengende variert skogsområde med turstier.</p>	

	Området utgjør grensen mellom tettbebyggelsen i vest, og kultur- og skoglandskapet i øst.	
Kulturminner	Ingen registrerte kulturminner.	
Rekreasjon og friluftsliv	Viktig nærturterreng for tiliggende boligområder, deler er avsatt til LNF-friluftsområde. Utbygging vil kunne være i konflikt med disse interessene. Regnes som verdifullt i Askim kommunes grønnstrukturplan. Balløkke og lekeområde ved Grønlund er anlegg for nærmiljølek.	
Folkehelse	Ved adkomst via Eidsbergveien er avstand fra kollektivknutepunkt ca. 1,5 km. Området brukes i dag som nærturområde for boligområdet og for Korsgård skole; fullstendig utbygging kan ha negative virkninger for folkehelse. Det vil være mulig å bevare deler av stinettet og skogstier.	
Hensyn til barn og unge	Tiltaket innebærer nedbygging av større naturlige lekeområder og turterreng. Et eventuelt nytt utbyggingsområde vil ligge svært nær skole og barnehage. Gang- og sykkelvei må vurderes langs Tømmeråsveien til Korsgård.	
Universell utforming	Flatt og lett tilgjengelig område.	
Støy	Det antas at området ikke er støyutsatt.	
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Området inneholder bekker og lavdrag men det er ikke registrert fare for flom eller kvikkleire.	
Potensialet for kvikkleireskred	Hon (B20): Det er ikke identifisert kvikkleire i området, men det er tykke havavsetninger. Fare for løsmasseskred og områdestabiliteten må analyseres ved regulering. Lav sannsynlighet, men kritisk konsekvens.	
Potensialet for kvikkleireskred	Sekkelsten (B21): Området består av bart fjell med tynt dekke. Grunnstabilitet må utredes i reguleringsplan.	
Infrastruktur	Kapasitet på VA-anlegg må antakelig utbedres: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vann: Lavt trykk, må påregne omlegging av eksisterende ledninger.</li> <li>• Avløp: Må påregne oppgraderinger.</li> <li>• Overvann: Utfordring med overvann, eksisterende traseer vestover har ikke kapasitet til å ta unna alt overvann fra området.</li> </ul> Nærhet til Eidsbergveien med gang- og sykkelsti til Askim sentrum. Gang- og sykkelsti mot til Mysen er under planlegging. Nærhet til E-18, jernbane og bussholdeplass.	
Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange	Området ligger nært bussholdeplass langs Eidsbergveien. Eksisterende gang- og sykkelsti til sentrumsområdene. Ikke gang- og sykkelsti langs Tømmeråsveien til Korsgård skole og barnehage. Arealet er middels sentrumsnært, men vurderes som sentrumsnært.	



Arbeidsplasser og næringsliv	Utover anleggsperioden innebærer ikke forslaget flere arbeidsplasser til Askim kommune.	
Økonomi	Kostnadene for å etablere nødvendig infrastruktur kan bli over gjennomsnittet. .	
Statlige og regionale forutsetninger	Området er innenfor fylkesplanens forslag til tettstedsgrense, men ligger på dyrka/dyrkbar mark	
Forutsetninger i Askim kommunes planer (NB handler denne om måloppnåelse?)	Området har status dom LNF-område hvor friluftsliv er dominerende i gjeldende kommuneplan. Området ligger utenfor 2km-radius til kollektivknutepunkt, men har kort vei til bussholdeplass i Eidsbergveien og kort vei til skole/barnehage.	

### Kommentar til forslag om utbygging fra grunneiere i området

Are Øystein Kvakkestad og Asle Sagli Gudim (25.10. 2016) protesterer mot kommunens forslag om utbygging på Tømmerås.

Innvendinger til forslag om utbygging:

- Det er mer fremtidsrettet for byens utvikling å fokusere på økt boligbygging i sentrumsdelen av Askim enn å bygge ut på Tømmerås.
- Potensielle konflikter mellom boligeiere og bønder i form av støy-, lukt- og støvplager betinger en buffersone, og dagens skogområde fungerer som dette.
- Skogen er svært mye brukt til turgåing, rekreasjon av befolkningen i de tilstøtende boligområdene, av skolen og barnehagene i området. Skogen er viktig for nærområdene.
- Skogområdet er en mulighet for å fremme helse og motvirke sosiale helseforskjeller i befolkningen.

### Presentasjon av alternativer

- Opprettholde området som LNF-område i arealdelen (ingen endring).
- Avsette alle de foreslåtte arealene til boligbebyggelse.
- Unnta arealet som er dyrket mark, og avsette skogarealet til bolig.**
- Unnta arealet som er dyrket mark, avsette Tømmeråsen til næring og det resterende skogarealet til utbygging for bolig.

### Faglige vurderinger og anbefalinger

Området er i hovedsak skog i dag. En stor del av skogarealet er sannsynligvis dyrkbar mark og omdisponering vil være på den måten være i konflikt med jordvern. Skogarealet på Tømmeråsen har tynt løsmassedekke/berggrunn i dagen, vurderes å ikke være egnet til oppdyrking. Denne del av forslaget er derfor i mindre grad i konflikt med jordvern.

Området er innenfor fylkesplanens forslag til tettstedsgrense og grenser til eksisterende bebyggelse. Arealet er et av aktuelle større utbyggingsområdene i tilknytning til det eksisterende tettstedet som er middels sentrumsnært, og som sannsynligvis ikke oppnår maksimal tetthet. Det vurderes derfor at dyrket mark her ikke bør omdisponeres. Dyrket mark-arealet innenfor forslaget grenser direkte til andre større jordbruksarealer, og bør vurderes beholdt uendret. Områdets øvrige naturverdi og verdi som turområde er en kvalitet som må

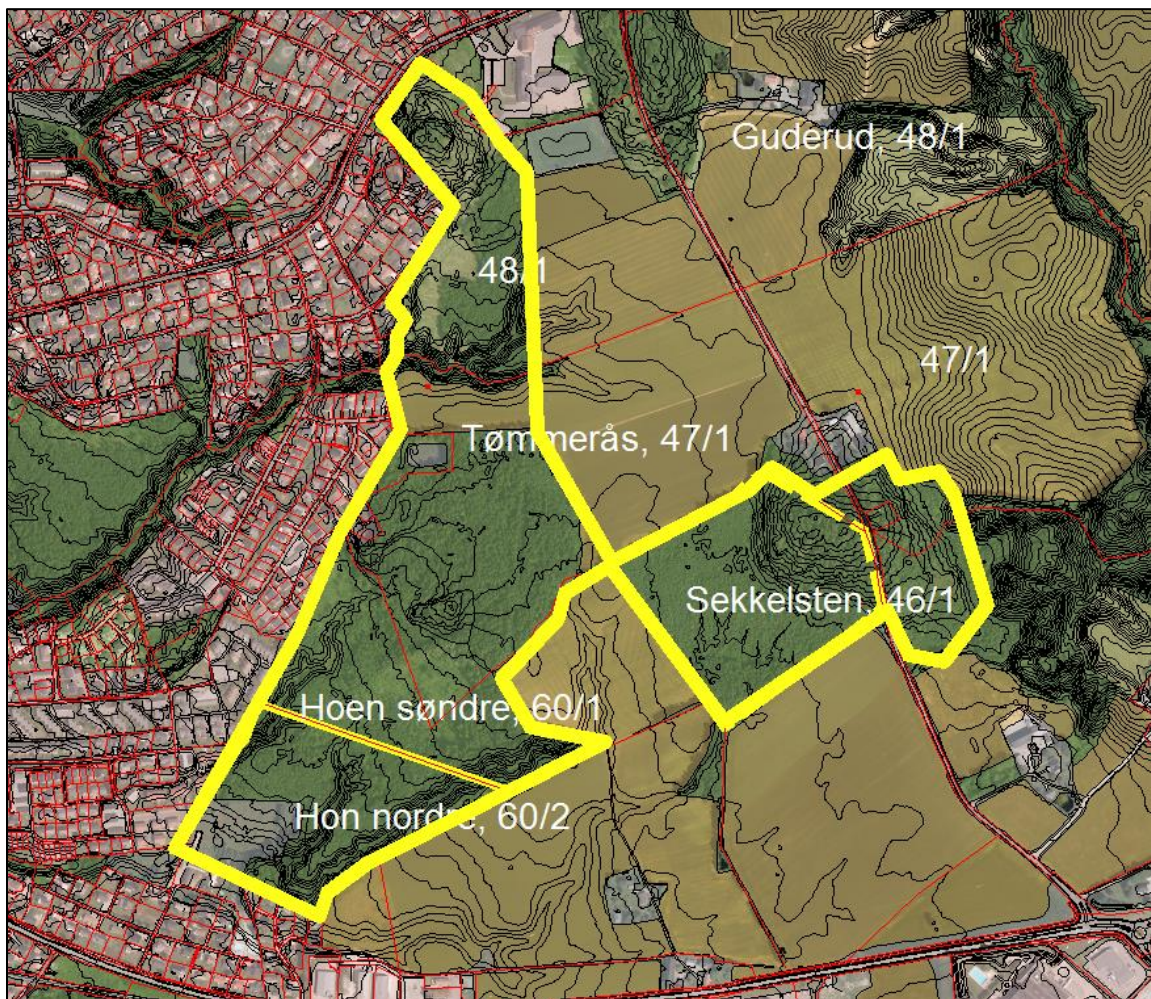
tillegges vekst og kan ivaretas selv om området bygges ut. Det må særlig vurderes om mer areal i tilknytning til Korsgård skole skal unntas for utbygging.

Positivt for arealet er at det er gang- og sykkelvei Askim sentrum, og god tilgjengelighet ut til hovedveinettet og derav også kollektivtilbud (buss).

**Rådmannen anbefaler alternativ c)** - Unnta arealet som er dyrket mark, og avsette skogarealet til bolig.

Hovedargumentet for å avsette arealene til utbygging er at dette er et sentrumsnært område, og som ikke er dyrket mark i dag.

Atkomst til nedre del av området bør anlegges fra Eidsbergveien. Øvrig område bør få atkomst fra Tømmeråsveien, evt også Korsgårdveien.



Figur 33: Rådmannens anbefaling, men kun skogarealer.

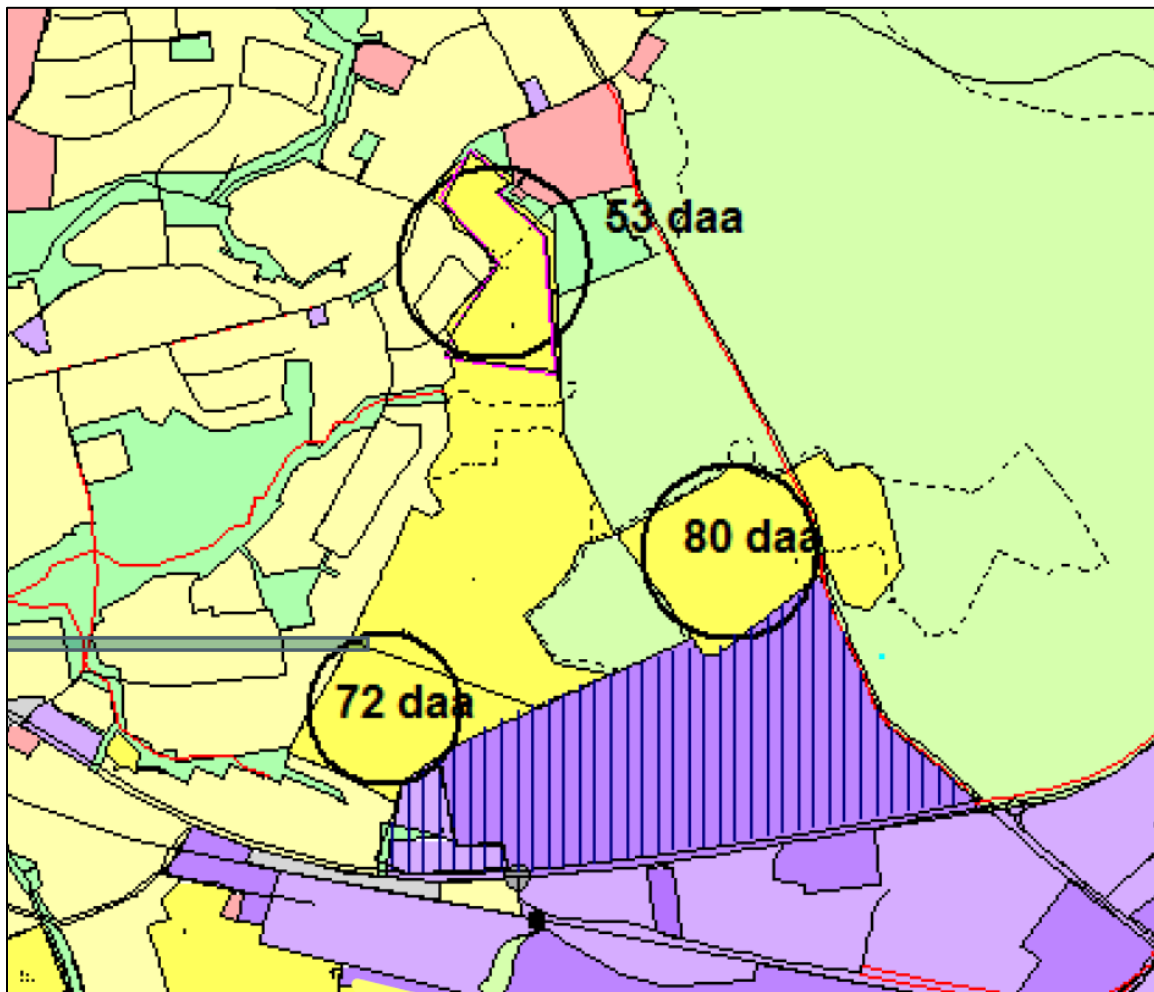
**Politisk beslutning:**

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Arbeiderpartiet fremmet forslag om utsettelse for å få en avklaring om deler av arealet bør avsettes til næring og ikke bare til bolig. Det må avklares om arealet er egnet til Dynatecs behov for utbygging. Forslaget fikk flertall. Hon (gnr/bnr) 60/2 er inkludert i forslaget og utvalget ønsker å videreføre dette uten utsettelse.

Heldags arbeidsmøte med gruppeledere og planutvalg 23.3.2017: På bakgrunn av at det ble besluttet at arealdelen skal gjelde fram til 2030 og ikke til 2050, vil det være behov for færre utbyggingsområder. Foreslåtte arealer tas likevel med videre i vurderingen. Det ble besluttet at admininstasjonen skal invitere grunneiere i området til møte for informasjon og dialog om muligheter for utbygging.

Møte i det faste utvalg for plansaker 4.5.2017, sak 40/17:

Vedtak: Området «Guderud skog», del av Hon (60/1) og del av Sekkelsten (46/1) tas med i planforslaget som utbyggingsområde for bolig, se kartutsnitt under.



Figur 34: Arealer som foreslås tatt med i planforslaget.

Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18: Guderud skog er ikke tatt inn i kommuneplanens arealdel. Sekkelsten, del av 46/2 samt Hon, del av 60/2 er lagt inn i kommuneplanen som framtidig utbyggingsområde for boligbygging.

**ROS-vurdering av de 3 områdene** (Utdrag fra *Ros-analyse, datert 8.6.2017*):

Guderud skog 48/1 er et område foreslått utviklet til boligområde i KP-areal. Utbygging av området vurderes i ROS-analysen til å ha små negative konsekvenser for andre verdier. Det må vurderes ny adkomstvei, utarbeides vann- og avløpsplan for området og grunnstabilitet må utredes i forbindelse med reguleringsplan for området. 14 da dyrkbar mark, ligger i utkanten av området, men er bratt.

Hon, del av gnr 60 bnr 2, er foreslått utviklet til boligområde i KP-areal. Utbygging av området vurderes i ROS-analysen til ikke å få særlige negative konsekvenser. Fare for løsmasseskred og områdestabiliteten må analyseres ved regulering.

Sekkelsten, del av 46/1, er et område foreslått utviklet til boligområde i KP-areal. Området ligger på vestsiden av Tømmeråsveien og østre del av området utgjør en markant høyde i det ellers flate landskapet. Utbygging av området vurderes i ROS-analysen til å ha små negative konsekvenser for andre verdier. Det må utarbeides vann- og avløpsplan for området og grunnstabilitet må utredes i forbindelse med reguleringsplan for området. Store deler av området er dyrkbart (57 da).

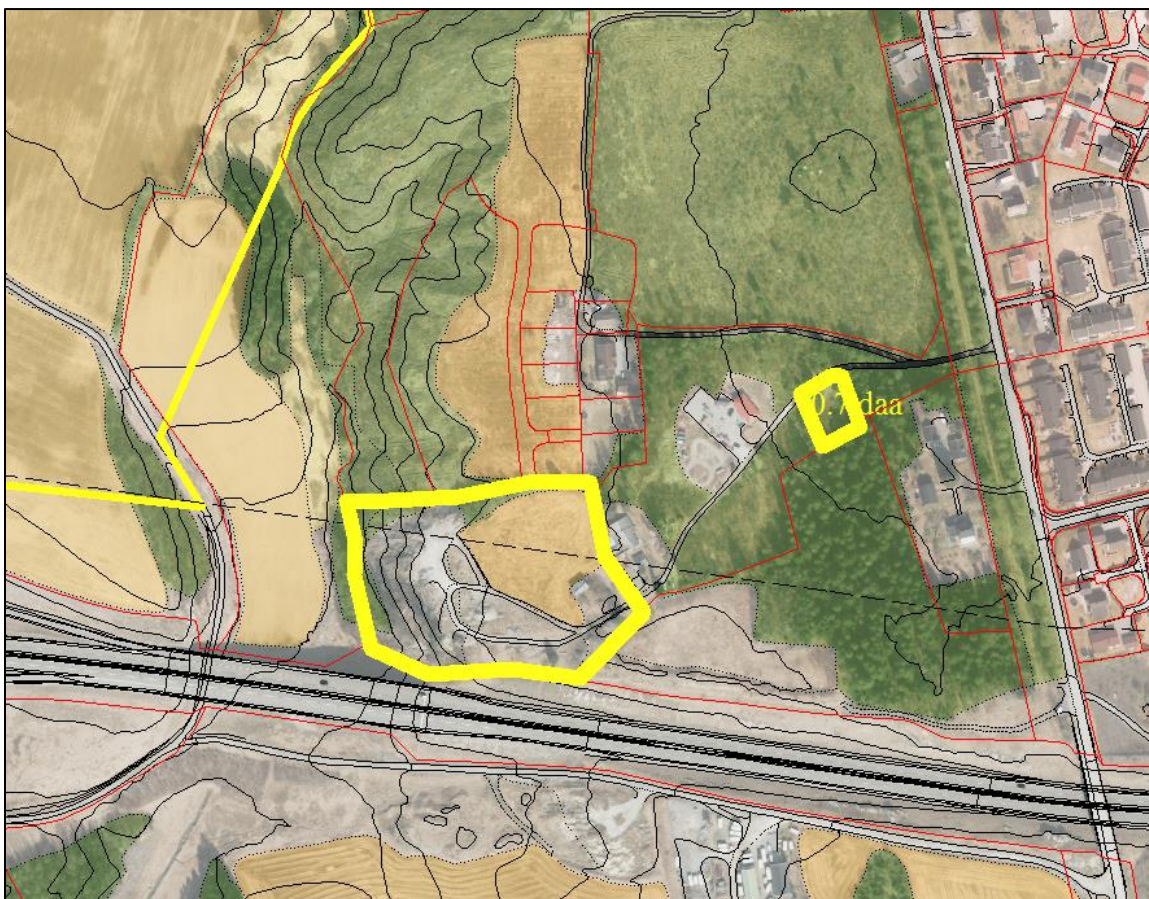
## **B22 - NYGÅRD, GNR. 54 BNR. 12:**

**Forslagsstiller:** Frank Kjetil Røed (søknad datert 12.8.2016).

### **Beskrivelse**

Forslaget innebærer å omdisponere fra LNF til utbyggingsområde for bolig, i tillegg til en enkelttomt til boligformål. Arealet ligger mellom Nygård nordre og E18, og er 16,1 daa.

Søker begrunner forslaget til utbyggingsområdet med at jordveien i dag er lite egnet til fortsatt bruk som jorde, blant annet er driftsbygninger fjernet (dette er konsekvenser av endringer som følge av ny E18 (red. anm.)).



Figur 35: Forslagene (i gult) vist sammen med byggegrense mot E18.

### Presentasjon av konsekvenser

Tema	Konsekvenser (virkninger)	
Naturressurser	I følge NIBIO har området høy jordkvalitet, muligens på grunn av gode solforhold og terreng (flatt). Området blir ikke dyrka i dag.	Yellow
Landskap	Området er ikke eller lite synlig fra motorveien. I følge grønn plakat ligger det en dam i området.	Green
Kulturminner	Ingen registrerte kulturminner i området.	Green
Rekreasjon og friluftsliv	Det er ikke kjent at området brukes til rekreasjon/friluftsliv	Green
Folkehelse	Vammalinna ligger nært området. Sykkel/gangavstand til kollektivknutepunkt i sentrum er ca. 2 km.	Green
Hensyn til barn og unge	Området ligger ca. 1.6 km fra Moen skole. Trygg skolevei, i bru over E18 og videre på grusvei.	Green
Universell utforming	Området er lett tilgjengelig, og terrenget er flatt.	Green
Støy	Området ligger svært nært E18. Det antas at området er	Red

	støyutsatt.	
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Nær kartlagt faresone for kvikkleire.	
Potensiale for kvikkleireskred	Det er ikke identifisert kvikkleire i området, og det er tynn hav-/strandavsetninger. Fare for løsmasseskred er lav. Områdestabiliteten må analyseres ved regulering.	
Infrastruktur	Vann: OK. Avløp: OK. Overvann: OK.	
Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange	Gode muligheter for sykkel og gange til kollektivknutepunkt og til skole.	
Arbeidsplasser og næringsliv	Tiltaket vil ikke i seg selv føre til flere arbeidsplasser i Askim utover anleggsperioden.	
Økonomi	Omdisponering til boligformål vil øke verdien på området. Antakelig ikke store kostnader for grunnarbeider, men området må sikres mot støy.	
Statlige og regionale forutsetninger	Området er like utenfor fylkesplanens forslag til tettstedsgrænse. Vegvesenet har satt 100 m byggegrense inntil E18 som berører arealforslaget.	
Forutsetninger i Askim kommunes planer	Avstand til kollektivknutepunkt/sentrum er 2km. I gjeldende kommuneplan har området arealformål LNF-F.	

### Presentasjon av alternativer

- a) Avsette arealforslagene til boligformål (som foreslått)
- b) Opprettholde begge forslagene som LNF-område (ingen endring) men vurdere andre arealer i området mellom Løken-Nygård og E18.

### Faglige vurderinger og anbefalinger

Området som arealforslagene ligger i kan betraktes som et restareal som ligger igjen etter annen utbygging. Arealene ligger nær tettbebyggelsen og det synes hensiktsmessig at hele området får en planmessig avklaring, også det som ikke er foreslått av grunneier. Området er sentrumsnært og har trafiksikker gang/sykkelvei til Moen skole. Utbygging nær sentrum muliggjør effektiv arealbruk som på sikt reduserer det totale forbruket av nye arealer. Forslaget vil kunne være i tråd med samordna transport- og arealplanlegging og kommunens mål om reduserte klimagassutslipp.

Arealet innenfor 100-meters byggegrense mot E18 må unntas fra utbygging. På bakgrunn av støyberegninger i reguleringsplanen for Løken-Nygård antar rådmannen at arealene lengst vest (det største feltet i innspillet) er lite egnet til boligformål.

Det delvis skogdekte arealet rammer inn boligbebyggelsen og fungerer som en buffer mot E18. Det antas at skogområdet også har verdi som et nærrekreasjonsområde. Det vurderes at det er

av verdi for omkringliggende boligbebyggelse at en stor del av skogarealet blir opprettholdt som i dag.

Rådmannen vurderer at et samlet areal nord for for atkomstveien til Nygård 54/12 vil kunne være egnet til boligutbygging og foreslår å avsette dette arealet, på til sammen 9,2 daa. Rådmannen foreslår med dette å ikke bygge ut de arealene som grunneier selv foreslår.



**Figur 36:** Rådmannens forslag om utbygging i området er vist med gul linje. Grunneiers forslag, som ikke videreføres i planforslaget, er vist med rød linje. Grønn linje avgrensner det arealet som er vurdert og som anbefales blir opprettholdt som i dag.

**Rådmannens anbefaler alternativ c:** Opprettholde begge forslagene som LNF-område (ingen endring) men vurdere andre arealer i området mellom Løken-Nygård og E18.

**Politisk beslutning:**

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Rådmannens anbefaling om å ikke avsette det foreslåtte arealet lengst vest, som i hovedsak ligger innenfor byggegrense mot E18, ble vedtatt. Det ble ikke tatt stilling til det øvrige arealinnspillet i dette møtet.

Heldags arbeidsmøte med gruppeledere og planutvalg 23.3.2017: Konklusjon fra møtet er at administrasjonen skal foreta en vurdering av arealet som ligger igjen mellom Løken/Nygård og E18.

Møte i det faste utvalg for plansaker 4.5.2017, sak 40/17: Rådmannen anbefaler å avsette et mindre areal mellom Løken-Nygård og E18, som vist i kartutsnitt, til nytt utbyggingsområde for bolig. Grensen for dette arealet var ikke endelig fastsatt i møtet.

Administrasjonen har etter dette vedtaket foreslått et avgrenset areal, som planutvalget vil ta stilling til ved vedtak om utlegging til høring og offentlig ettersyn, se figur 45.

Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18. Et mindre areal på ca. 10 dekar er lagt inn i kommuneplanen som framtidig utbyggingsområde for boligbygging.

**ROS-vurdering** (Utdrag fra *Ros-analyse, datert 8.6.2017*):

Del av gnr 54 bnr 12, Nygård, er foreslått utviklet til boligområde i KP-areal. Utbygging av området vurderes i ROS-analysen til å ha negative konsekvenser fra støy, og tiltak må utredes gjennom reguleringsarbeidet. For øvrig avdekker ROS-analysen ingen negative konsekvenser ved utbygging av området.

## **B24 - ASKIMJORDET, GNR. 2, BNR. 1**

**Forslagsstiller:** Hans Olav Løken (søknad datert 20.02.2016)

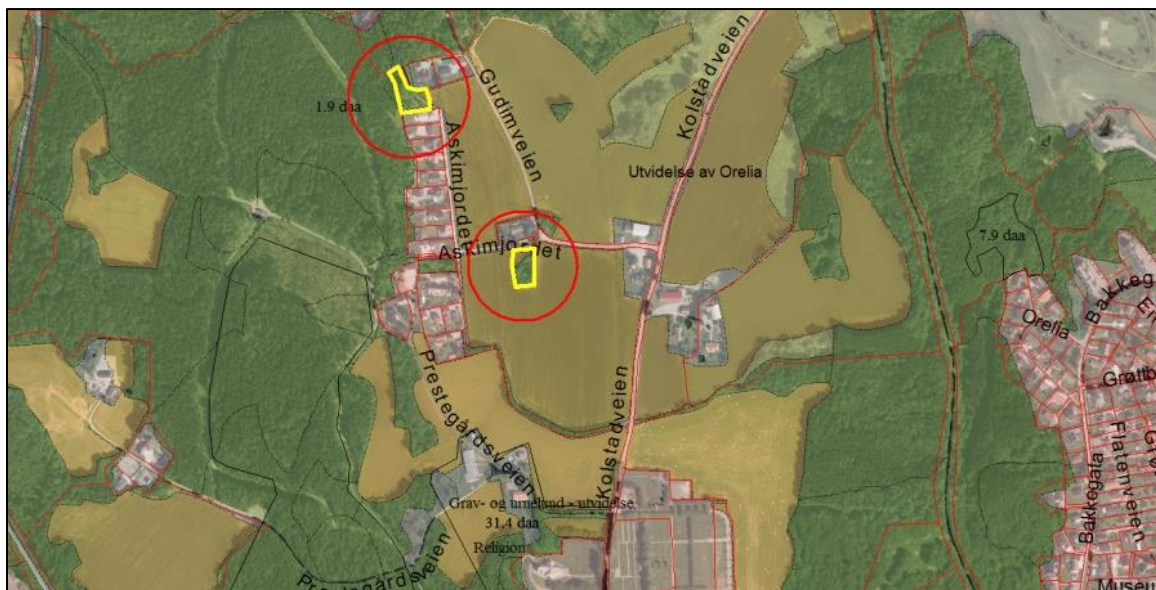
### **Beskrivelse**

Det er søkt om to nye tomter til boligbebyggelse på Askimjordet. Tomt A (ca. 2 dekar) ligger mellom eksisterende bebyggelse, tomt B (ca. 2 dekar) ligger som en enkelttomt inntil vei og en eksisterende bolig, på en åkerholme omgitt av dyrka mark.

I gjeldende plan (kommuneplanens arealdel 2008-2019) er de aktuelle tomtene vist som LNF-område.

Forslagsstiller viser til at tomtene ligger i nær tilknytning til Askimjordet, som er et etablert boligområde nord for Askim kirke. Arealene består i hovedsak av krattvegetasjon.





Figur 37: De to forslagene er avmerket på kartet.

#### Presentasjon av konsekvenser

Tema	Konsekvenser (virkninger)	
Naturressurser	Forslag B omfatter en åkerholme som er gitt Kat. 1 under naturforhold, vurdert som del av viktig kulturlandskap. Åkerholmer er viktige habitater for mindre dyr. Tomt A mellom eksisterende boligtomter er del av Prestegårdsskogen, og skogbunnen her har god bonitet.	
Landskap	Åkerholmen i forslag B har ikke stor betydning for det store landskapsrommet, men kan ha lokal betydning .	
Kulturminner	Ingen registrerte kulturminner innenfor forslagene. Det er andre automatisk fredete kulturminner i det nærliggende området.	
Rekreasjon og friluftsliv	Forslag A ligger i grensen til Prestegårdsskogen, men det vurderes at utbygging ikke vil ha konsekvens for bruk av turområdet.	
Folkehelse	Umiddelbar nærhet til rekreasjonsområder. Avstand til sentrum og jernbanestasjon er ca. 2 km.	
Hensyn til barn og unge	Ingen lekeplass i nærområdet. Kort vei til idrettsparken og prestegårdsskogen. Det mangler gang-/sykkelvei langs Gudimveien og Kolstadveien ned til sentrum. Mulig snarvei er langs lysløypa ned til Prestegårdssveien.	
Universell utforming	Området er lett tilgjengelig, omkringliggende terreng er flatt	
Støy	Området er ikke utsatt for støy, og tiltaket vil ikke medføre	

	støy.	
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Ingen registrerte naturfarer i området	
Infrastruktur	Vann: OK. Avløp: OK. Overvann: OK.	
Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange	Forslagene ligger sentrumsnært, innbyggere her vil kunne gå/sykle inn til sentrum, skole etc. Det ligger til rette for redusert bilbruk. NB	
Arbeidsplasser og næringsliv	Tiltaket har ingen betydning for arbeidsplassvekst.	
Økonomi	Ingen relevante konsekvenser.	
Statlige og regionale forutsetninger	Områdene/tomtene ligger på utsiden av fylkesplanens forslag til ytre tettstedgrense (retningslinje).	
Forutsetninger i Askim kommunes planer	Arealstrategien i samfunnsdelen sier blant annet at bebyggelse i tilknytning til eksisterende bebyggelse skal prioriteres. Det samme skal bebyggelse innenfor en 2-km radius for kollektivknutepunkt.	

### Presentasjon av alternativer

- Avsette forslag A og B til nye byggeområder for boliger, som foreslått
- Ikke avsette noen av forslagene til boligformål og opprettholde som LNF-områder (ingen endring)
- Avsette A til nytt byggeområde for bolig og utelate forslag B. Videre avklaring om forslag B må tas som egen søknad om spredt boligbygging, etter at ny arealdel er vedtatt.

### Faglige vurderinger og anbefalinger

Forslag A er en utfylling av eksisterende boligbebyggelse. Utbygging her har ingen negative konsekvenser.

Utbygging av forslag B kan ha negative konsekvenser for biologisk mangfold. En åkerholme fungerer som en «stepping stone» for dyr og fugler som skal krysse åkeren. Dersom avstanden blir for stor på åpen mark, hindres denne vandringen. Tilsvarende søknader om enkeltboligtomter i LNF-områder har i kommuneplansammenheng til nå ikke blitt tatt inn, men henvist til søknad om fradeling av ny tomt for spredt boligbygging. Det anbefales at også denne søknaden må vurderes etter at kommuneplanens arealdel er endelig vedtatt med nye bestemmelser og retningslinjer for spredt boligbygging.

**Rådmannen anbefaler alternativ c):** Avsette A til nytt byggeområde for bolig og utelate forslag B. Videre avklaring om forslag B må tas som egen søknad om spredt boligbygging, etter at ny arealdel er vedtatt.

### **Politisk beslutning:**

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Rådmannens anbefaling om å avsette et av de foreslåtte områdene, som er en utfylling av eksisterende boligbebyggelse, legges til grunn for utarbeidelse av planforslag.

Heldags arbeidsmøte med gruppeledere og planutvalg 23.3.2017: Arealforslaget ble ikke drøftet.

Møte i det faste utvalg for plansaker 4.5.2017, sak 40/17: Tidligere vedtak opprettholdes og ca. 2 dekar tas med i planforslaget.

Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18. Arealet på ca. 2 dekar er lagt inn i kommuneplanen som framtidig utbyggingsområde for boligbygging.

Dette arealet er relativt lite, og det er ikke utarbeidet ROS-analyse for arealet. Arealet er ikke medregnet i arealoversikten.

## **B25 - VOLLENEVEIEN, GNR. 99, BNR. 8 OG 91**

**Forslagsstiller:** Haakon Gram-Johannessen og Eivind Gram-Johannessen (søknad datert 6.1.2016)

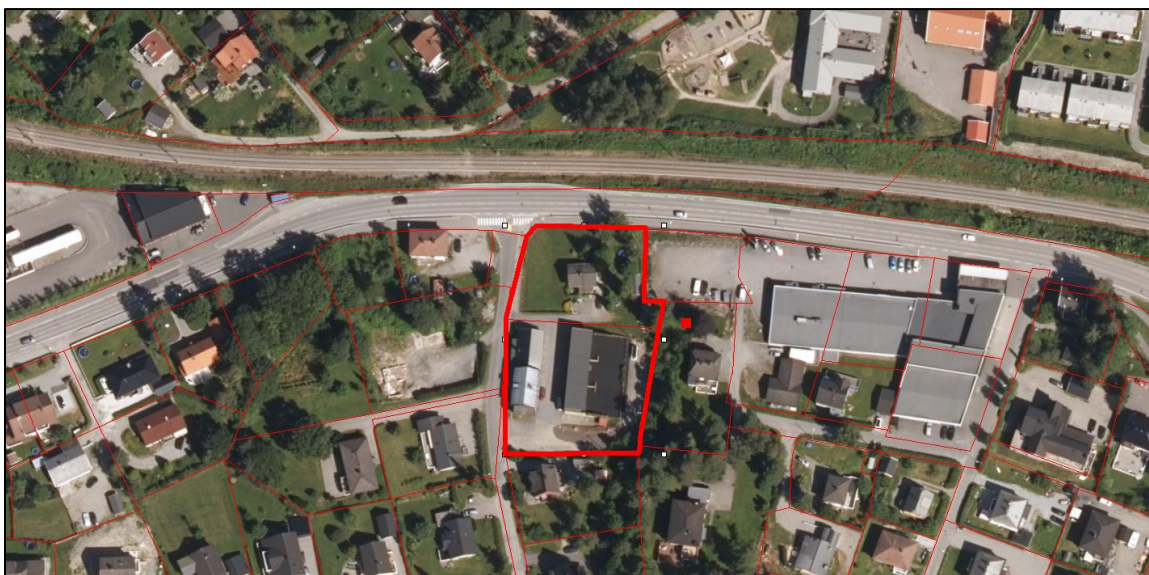
### **Beskrivelse**

Forslaget omfatter to eiendommer på til sammen 3,7 daa på hjørnet mellom Osloveien og Volleneveien som begge er avsatt til næring i kommuneplanen og regulert til kontor og industri. Det ønskes en endring av arealformål fra kontor/industri til boliger, iht. dagens bruk. Gjeldende reguleringsplan er fra 1984 (Plan-ID 19840004). Boligen på Volleneveien 1 er fra slutten av 1800.

Bakgrunn for forslaget er at begge eiendommene i dag er i bruk til blant annet bolig, og det ønskes en avklaring om framtidige formål med tanke på salg. Forslagsstiller mener at arealet er egnet til bolig og ønsker primært at arealet blir avsatt til boligformål.

**Figur 38: Blå stipling viser sentrumsavgrensingen, og at de foreslåtte eiendommene ligger innenfor både eksisterende og framtidig sentrumsavgrensing.**





Figur 39: De aktuelle eiendommene er vist med rød markering.

### Presentasjon av konsekvenser

Tema	Konsekvenser (virkninger)	
Naturressurser	Området er allerede bebyggt og i gjeldene reguleringsplan (plan-id 19840004) regulert til kontor/industri. Ingen kjente konsekvenser for Naturressurser	Grønn
Landskap	Landskapet er flatt eller svakt hellende mot vest. Omgivelsene består i hovedsak av boligbebyggelse og industri.	Grønn
Kulturminner	Ingen kjente kulturminner	Grønn
Rekreasjon og friluftsliv	Området er ikke brukt til rekreasjon eller friluftsliv.	Grønn
Folkehelse	Flere innbyggere i nærheten av sentrum og kollektivknutepunkt med mulighet for sykkel og gange er positivt for folkehelsen.	Grønn
Hensyn til barn og unge	Området er ikke i bruk av barn og unge per i dag. Det er kort vei til skole, barnehage og lekeplasser fra området.	Grønn
Universell utforming	Området ligger i lett tilgjengelig i flatt terreng.	Grønn
Støy	Eksisterende støy fra gamle E18. Området ligger muligens innenfor støysone.	Gul
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Området er ikke utsatt for naturfarer.	Grønn
Infrastruktur	Vann: OK. Avløp: OK. Overvann: må vurdere fordrøyning. Området grenser til gamle E18. I sør og vest for området er det eksisterende boligbebyggelse.	Gul
Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og	Gode bussforbindelser og gangavstand til Askim stasjon. Gang/sykkelvei fra området.	Grønn

muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange		
Arbeidsplasser og næringsliv	Vollenveien 5 brukes i dag til kombinert bolig/næring. Tap av areal til næring.	
Økonomi	Omdisponering til boligformål med høy utnyttingsgrad vil øke verdien på området. Kostnadene for utbygging vil antakelig ikke bli veldig høye.	
Statlige og regionale forutsetninger	Området ligger sentralt innenfor 2km radius til kollektivknutepunkt.	
Forutsetninger i Askim kommunes planer	Området ligger tett på sentrum og nært alt av tjenestetilbud og kollektivtransport. Boliger i nær tilknytning til det sentrale tettstedet er i tråd med Samfunnsdelen.	

### Presentasjon av alternativer

- Avsette arealet til boligformål, som foreslått.
- Ikke avsette arealet til boligformål men opprettholde gjeldende formål; kombinert industri/kontor
- La arealet inngå i sentrumsformål (forretning, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, kontor og boliger)

### Faglige vurderinger og anbefalinger

Området ligger tett inn på sentrum i Askim. Det er en målsetting i samfunnsdelen å legge til rette for mest mulig mangfold og aktivitet i sentrumsområdet ved at alle offentlige anlegg, tjenester og virksomheter skal vurderes lokalisert til sentrum. Det vurderes derfor som hensiktsmessig å sikre fleksibilitet i forhold til framtidige formål i sentrumsområdet. Det foreslåtte arealet kan være godt egnet til bolig, men kommunen bør sikre at arealet også kan benyttes til andre relevante formål. Det antas at området er støyutsatt, og av den grunn kan en kombinasjon av bolig og andre ikke støyfølsomme formål være aktuelt på disse eiendommene.

**Rådmannen anbefaler alternativ c)** La arealet inngå i sentrumsformål (forretning, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, kontor og boliger).

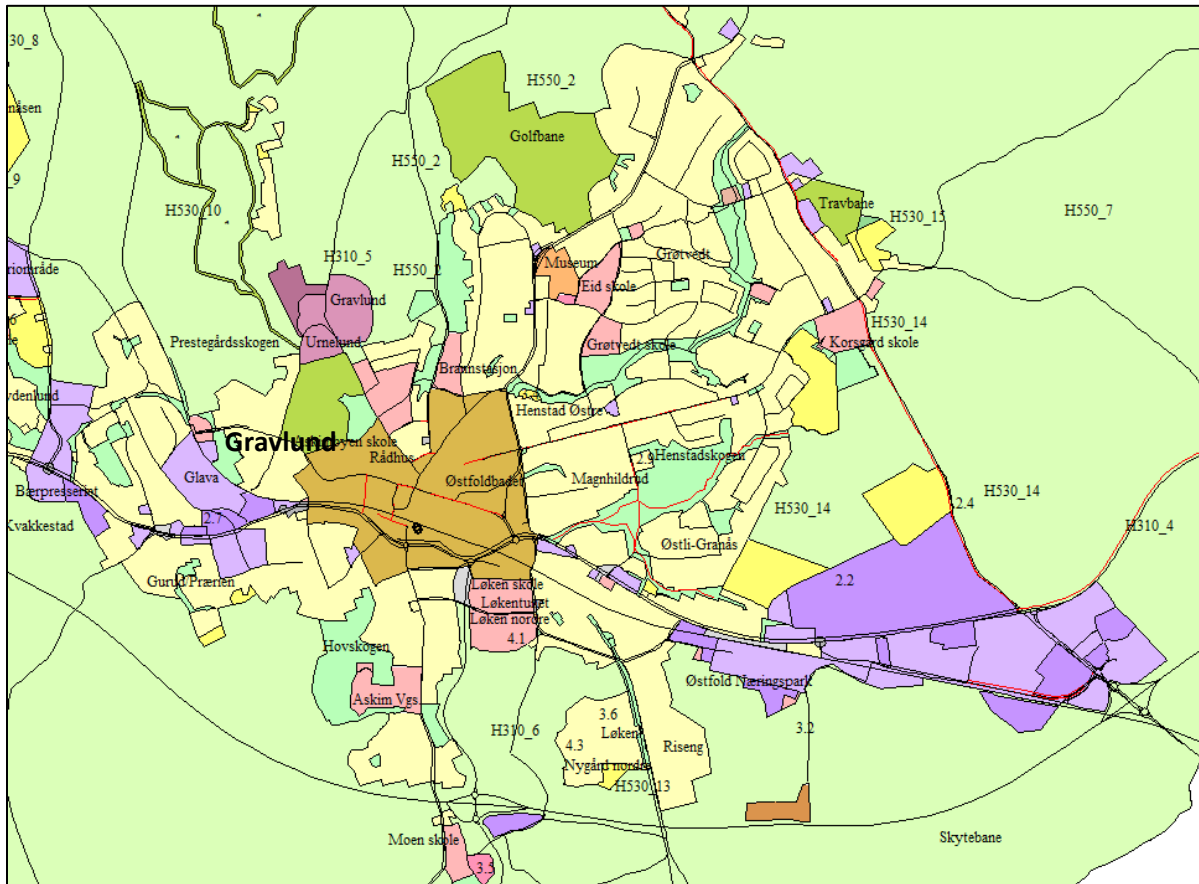
### Politisk beslutning:

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Rådmannens anbefaling legges til grunn for utarbeidelse av planforslag.

Arealinnspillet er ikke ytterligere drøftet i påfølgende møter, og vedtaket er dermed opprettholdt.

Arealet er ikke tatt med i oversikt over nye utbyggingsområder, da det vurderes å ikke være et nytt utbyggingsområde men inngå i område for transformasjon og fortetting i sentrumsformål.

## 4. ANDRE AREALFORMÅL SOM ER AVSATT I AREALDELEN



Feltbetegnelse	Formål	Gnr/bnr	MD	Størrelse
MD	Massedeponi	59/2		15-20 dekar
Gravlund	Gravlund	99/1		31 dekar

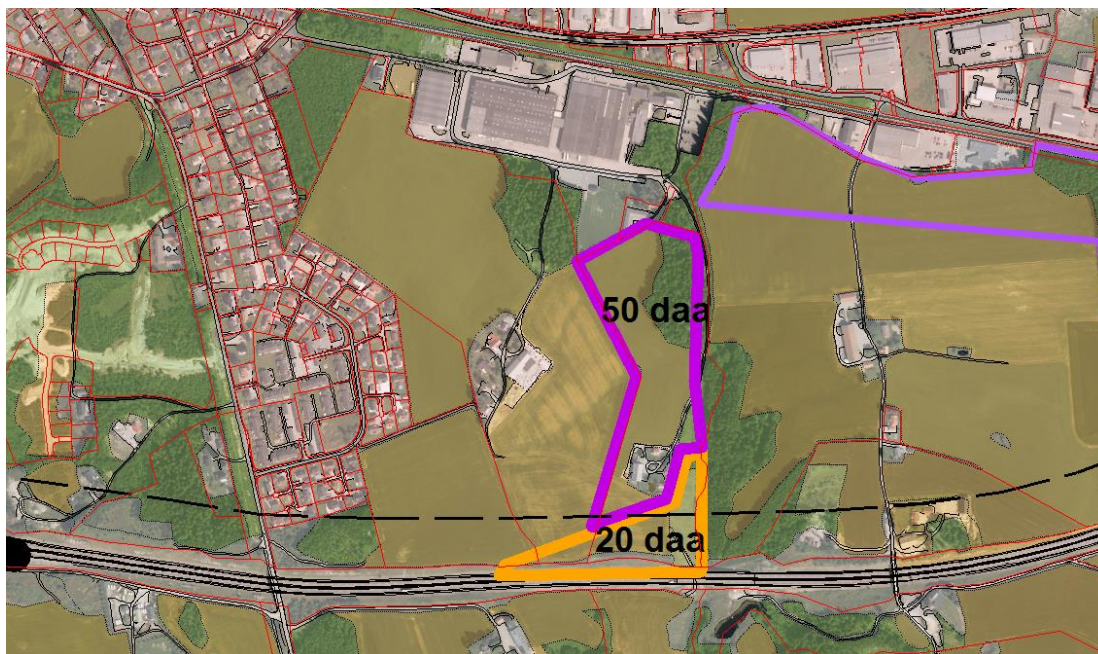
### MD - JAHREN ØSTRE, GNR. 59, BNR. 2. - OMRÅDE FOR DEPONI

Forslagsstiller: Johnny Lyng (søknad datert 4.1.2015)

#### Beskrivelse av forslaget

Forslaget går ut på å omdisponere LNF-areal til areal for massedeponi. Det aktuelle arealet er dyrket mark og en ravinedal ned mot E18 på til sammen ca.15-20 daa.

Søker begrunner forslaget om massedeponi med at det er behov for deponering av masser i distriktet, og at det samtidig er behov for å støyskjermare arealene innenfor. Forslagsstiller ønsker på sikt å omdisponere innenforliggende areal til bolig, evneutlet en mindre del til næring.



Figur 40: Forslag om område for massedeponi (20 daa) er vist med orange farge på kartutsnittet. Innspillet fra grunneier omfattet også 50 dekar til bolig eller næring (fiolett).

#### Presentasjon av konsekvenser

Tema	Konsekvenser (virkninger)	
Naturressurser	Område foreslått til massedeponi er delvis dyrket mark og tidligere beitemark/ravinedal. Det går en høyspentledning i området, som medfører at vegetasjon holdes nede, og området har et åpent preg.	
Landskap	Det er anlagt en mindre støyvoll mot E18 i området i forbindelse med bygging av veien. Arealene er en del av et tidligere større landskapsrom preget av jordbruk. Ny E18 ligger nå som en barriere i det tidligere sammenhengende jordbrukslandskapet.	
Kulturminner	Ingen registrerte kulturminner i området.	
Rekreasjon og friluftsliv	Arealet er avsatt til friluftslivsområde i gjeldende kommuneplan. E18- bru over ravinen påvirker området negativt både visuelt og med støy. Det er ikke registrert bruk av området til rekreasjons/friluftsmål etter bygging av E18.	
Folkehelse	Utforming av massedeponi som støyvoll vil kunne virke ytterligere støydempende på arealer innenfor og ha en positiv	

	effekt på folkehelse. Det er gårdsbruk og boliger i dette området.	
Hensyn til barn og unge	Det er ikke registrert at området er i bruk av barn/unge. Det vurderes at arealet ikke er egnet til friluftsliv og rekreasjon. Det er ikke sammenhengende turvei gjennom området, kun driftsvei til jordbruksarealer.	
Universell utforming	Ikke relevant.	
Støy	Tiltaket vil kunne medføre støy i driftsperioden. Det vurderes at kun næringsområder vil bli berørt av støy fra anleggstrafikk. Tiltaket med massedeponi vil kunne innebære forbedring av støyforholdene på arealene innenfor.	
Risiko for ulykker, naturskader og beredskap	Risiko vil være avhengig av avgrensning av tiltaket. Nedre del av areal for massedeponi kan ligge nær aktsomhetsområde for flom. Grunnforholdene i området er ukjent. Atkomst til området er pr. i dag til Eidsbergveien via jernbaneovergang i plan.	
Potensiale for kvikkleireskred	Området består av tykk havavsetning. Grunnstabilitet må avklares i forbindelse med regulering.	
Infrastruktur	Adkomst i plan over jernbanen. Økt belastning på utkjørsel til Eidsbergveien ved Sagveien eller Eidsveien.	
Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange	Området ligger sentralt i Askim, med relativt kort vei fra E18. Det er ca. 2 km fra området ut til E18, via planlagt forlengelse av Sagveien.	
Arbeidsplasser og næringsliv	Tiltaket vil ikke medføre vesentlig økning av arbeidsplasser.	
Økonomi	En eventuell senere omdisponering av arealet innenfor til boligformål øker områdetets verdi. Tiltaket vil kunne aktualisere behovet for planskilt jernbaneovergang lenger øst. Arealene innenfor deponiområdet vil få bedre støyforhold, og vil kunne bli bedre egnet til støyømfintlige formål enn i dag.	
Statlige og regionale forutsetninger	Forslaget om massedeponi kan være i strid med Statens Vegvesens planer for sideareal langs E18, men arealet vil kunne tilbakeføres til gjeldende formål (LNF). Området er utenfor langsiktig grense for tettstedsutvikling i Askim.	
Forutsetninger i Askim kommunes planer		

### Presentasjon av alternativer

- a) Avsette areal til massedeponi
- b) Opprettholde gjeldende arealbruk som LNF-område.

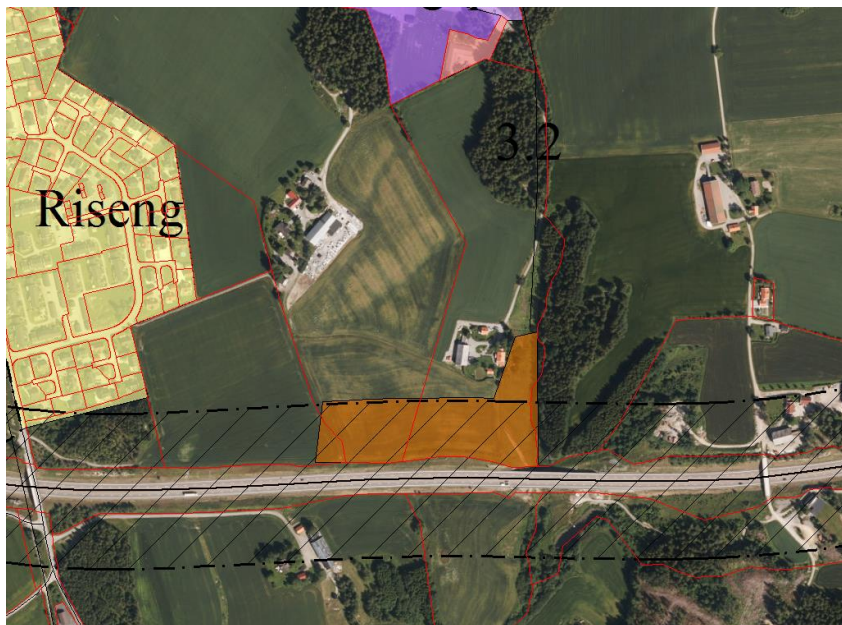


### **Faglige vurderinger og anbefalinger**

Det berørte arealet er LNF-område og en mindre del er i bruk som dyrka mark. Arealet vil kunne tilbakeføres til LNF. Dyrket-mark arealet vil kunne få en arrondering som medfører at det ikke er egnet til oppdyrking, men dette vil kunne omfatte et mindre areal. Det vurderes at tiltaket ikke er i strid med jordvern.

Arealet er sentrumsnært og ligger samtidig i nær tilknytning til eksisterende utbygde nærings- og boligarealer. Det vurderes at utbygging ikke er i konflikt med kulturmiljøverdier i området. Massedeponi i området ned mot E18 vil kunne få støydempende effekt på innenforliggende arealer og arealet vil kunne tilbakeføres til LNF.

**Rådmannen anbefaler alternativ b):** Avsette areal til massedeponi.



**Figur 41: Massedeponi (orange felt) er vist innenfor 100-meters sonen mot E18.**

### **Politisk beslutning:**

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Rådmannens anbefaling legges til grunn for utarbeidelse av planforslaget.

Heldags arbeidsmøte med gruppeledere og planutvalg 23.3.2017: Massedeponi ble ikke drøftet i møtet.

Møte i det faste utvalg for plansaker 4.5.2017, sak 40/17:

Det ble ikke fattet vedtak om massedeponi på bakgrunn av at det anses å være avklart tidligere. Areal til massedeponi vil være del av planforslaget som fremmes til vedtak juni 2017.

Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18. Areal på til sammen 13 daa, delt på to felt er lagt inn i kommuneplanen som framtidig område for massedeponi. Se plankart.

**ROS-vurdering** (Utdrag fra *Ros-analyse, datert 8.6.2017*):

En del av gnr 59 bnr 2 rett på nordsiden av E18 ved Jahren Østre er foreslått tatt i bruk som massedeponi i KP-areal. Utnyttelsen av området vurderes i ROS-analysen til å gi noen konsekvenser for jordvern og Jahrenbekken. Dette må ivaretas gjennom reguleringsplanarbeidet.

## **ASKIM KIRKE; GNR. 99, BNR. 1: FORSLAG/SØKNAD OM NYTT OMRÅDE FOR KIRKELIGE FORMÅL PÅ EIENDOMMEN**

**Forslagstiller:** Kirkevergen på vegne av arbeidsutvalget (søknad datert 08.01.2016).

### **Beskrivelse**

Areal: 31.5 daa

Beliggenhet: Nord-vest for eksisterende grav- og urnelund og kirketun

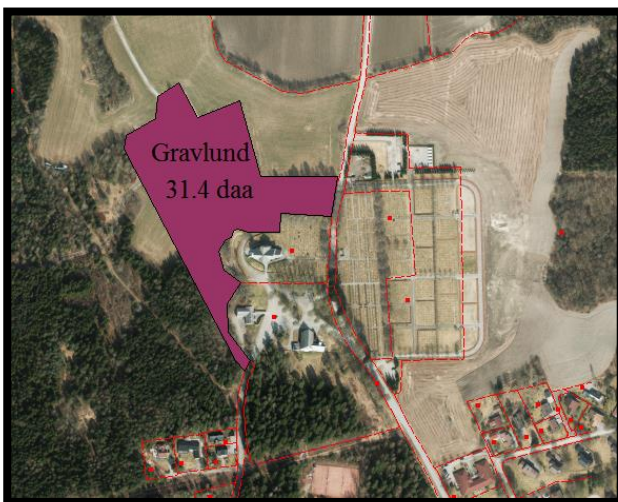
Tinglyste eiere: Opplysningsvesenets Fond

Eiendom: Gnr. 99, bnr 1

Adresser: Prestegårdsveien 13 og 16

Innhold: Forslaget omfatter adkomstveien til prestegårdstunet, selve tunet med bygningsmassen, samt delvis dyrka mark og produktiv skog. Området ligger innenfor teig-id 60327082.

Askim kirkelige fellesråd ser at det er behov for å regulere område til framtidig utvidelse av grav- og urnelunden og kirketunet. Boplikten for prester er opphevet slik at bolighuset ikke lenger er i bruk som prestebolig. Askim kirkelige fellesråd ønsker å benytte boligen og gårdstunet til kirkelige formål.



**Figur 42: Forslag om omdisponering til gravlund er vist med rødt.**

Det kan bli aktuelt å omdisponere Grøtvedt menighetssenter og etablere et nytt menighetssenter i forbindelse med prestegårdstunet og således samlokalisere de kirkelige tilbudene. Samlokalisering vil utløse et behov for parkeringsareal.

Begrunnelser for innspillet:

- Dagens grav- og urnelund nærmer seg full.
- Prestegårdstunet har en historisk verdi og har tilhørt kirkeområdet i århundrer.
- Samlokalisering kan gi bedre personutnyttelse, bedre tilgjengelighet og mer kostnadseffektiv drift

Forslag til utvidelse omfatter deler av Askim prestegård, gnr. 99 bnr. 1. Området består av noe skog i sør, prestegårdstunet med bygningsmasse i nord og jordbruksmark imellom. Jordet som berøres er i følge Grønn Plakat (2007) klassifisert som A-område (særlig verdifulle landbruksområder).

### Presentasjon av konsekvenser

Tema	Konsekvenser (virkninger)	
Naturressurser	Klassifisert som særlig verdifullt landbruksområde og er i konflikt med jordvern.	
Landskap	Terrenget heller svakt mot sør-vest. Området ligger i et landskap med skog og dyrka mark. Nærområdet er preget av det kirkelige miljøet; gravlund og bygninger. Arealformål grav- og urnelund er ikke nødvendigvis ødeleggende for landskapet.	
Kulturminner	Askim prestegård, type kulturminne: Grøntområde. Ikke fredet.	
Rekreasjon og friluftsliv	Lysløypa må tas hensyn til ved opparbeidelse av området.	
Folkehelse	Området er lett tilgjengelig og i gang/sykkelavstand fra kollektivknutepunkt.	
Hensyn til barn og unge	Omdisponering vil ikke forringe arealer om er brukt av barn og unge i dag. Området har gang/sykkelvei og er tilgjengelig fra turveier i Prestegårdsskogen.	
Universell utforming	Området er flatt og kan lett gjøres tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne.	
Støy	Området er ikke støyutsatt, og forslaget vil ikke føre til økt støynivå for omgivelsene.	
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Det er ikke registrert naturfarer i området.	
Potensiale for kvikkleireskred	Kvikkleirefaren er i 2018 detaljtrudet av NVE, og konklusjonen er at tidligere hensynssone kan utgå. Deler av området ligger på fjell og deler på marine avsetninger.	
Infrastruktur	Vann: OK. Avløp: OK. Overvann: OK.	
Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og	Gode muligheter for gående/syklende med adkomst fra gamle kirkevei som har kontakt med sentrum og lysløypa. Det er sykkel- og gangfelt på vestsiden av Kirkegata, dette opphører	

muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange	omtrent 60m før avkjørsel til Askim Kirke. Daglig bussforbindelse.	
Arbeidsplasser og næringsliv	Tiltaket fører ikke til økt antall arbeidsplasser i Askim kommune.	
Økonomi	Tap av dyrka mark, leieinntekter/driftsgrunnlag	
Statlige og regionale forutsetninger	Forslaget strider ikke mot statlige og regionale planer.	
Forutsetninger i Askim kommunes planer	Regulert til LNF-område i gjeldende plan. Det er ingen eksisterende reguleringsplaner som omfatter området.	

### Presentasjon av alternativer

- a) Avsette 31,5 dekar fra LNF-område til nytt område for grav- og urnelund samt kirketun (søkers forslag).
- b) Opprettholde området som LNF område, slik det er i nåværende arealdel (2008-2019)

### Faglige vurderinger og anbefalinger

Frem mot 2050 er det behov for mer areal til grav- og urnelund og utvidelse av kirketunet. Det bør finnes en god løsning for framtidige areal til formålet. Det synes fornuftig å få tilgang til bruk av presteboligen for Askim kirkelige fellesråds aktiviteter.



**Rådmannen anbefaler alternativ a):** Avsette 31,5 dekar fra LNF-område til nytt område for grav- og urnelund, samt kirketun.

**Figur 43:** Forslag til avgrensning av gravlund med kirketun markert i rødt. Eksisterende gravlund med kirketun fremkommer av kartskissen.

### Politisk beslutning:

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Rådmannens anbefaling legges til grunn for utarbeidelse av planforslag.

Arealinnspillet er ikke drøftet videre i senere møter, og vil bli tatt med i planforslaget.

Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18. Arealet er lagt inn i kommuneplanen som framtidig område for grav/urnelund.

### ROS-vurdering (Utdrag fra Ros-analyse, datert 8.6.2017):

Området nord og vest for Askim kirke er foreslått som utvidelse av gravlund. Omdisponering av området vurderes i ROS-analysen til å ha negative konsekvenser for sårbare arter. Det vil også

ha negative konsekvenser for jordvernet og kan få negative konsekvenser for kulturmiljøet på prestegården. Omdisponeringen antas ikke å ha innvirkning på menneske og virksomhetsbaserte farer.

## SOLKROKEN - FORSLAG OM ENDRING AV VEIFORBINDELSE I SENTRUM

Forslagsstiller: Sameiet Solkroken 4 og Sameiet Trøgstadveien 5.

**Beskrivelse av forslaget:** Sameiet Solkroken 4 og Sameiet Trøgstadveien 5 ber om at ny veiforbindelse mellom Dr. Randersgate/Kirkegata og Trøgstadveien tas ut av Askim kommunes arealplaner.

Forslaget går ut på å fjerne veiforbindelse som inngår i Kommuneplanens arealdel 2008-2019, i Sentrumsplanen og i reguleringsplan for «et område mellom Trøgstadveien og Kirkegata» (Plan-ID 20080006). Forslaget omfatter eiendommene Solkroken, gnr. 52, bnr. 21, 44, 29, 6, og 225.



Figur 44: Slik ser krysset mellom Trøgstadveien og Kirkegata ut i dag



Figur 45: Dette er reguleringsplan for området.

#### Forslagets forhold til eksisterende planer:

Forslaget forholder seg til plan-id 20080006 (reguleringsplan). Den aktuelle veiforbindelsen inngår dessuten i Kommunedelplan for Askim sentrum fra 2007 og Kommuneplanens arealdel (2008-2019).

Sameiet Solkroken 4 og sameiet Trøgstadveien 5 ønsker å få veiforbindelsen i gjeldende planer fjernet. De ønsker ikke å ha gjennomgående trafikk der, og ønsker å beholde arealer til parkering og uteopphold.

#### Presentasjon av konsekvenser

Tema	Konsekvenser (virkninger)	
Naturressurser	Ingen kjente konsekvenser.	
Landskap	Ved fjerning av reguleringsplan mister Askim mulighet for å styre trafikk vekk fra sentrumskjernen og på sikt forlenge gågata.	
Kulturminner	Ingen kjente konsekvenser	
Rekreasjon og friluftsliv	Tap av muligheten til utvidelse av gågata vil virke mot målet om å få en mer levende sentrumskjerne med flere gående.	

Folkehelse	Den opprinnelige reguleringsplanen som det her foreslås endret har til hensikt å redusere biltrafikken i sentrumskjernen	
Hensyn til barn og unge	Den eksisterende reguleringsplanen vil føre til mindre trafikk i sentrum, slik at tryggheten for myke trafikanter økes	
Universell utforming	Ingen kjente konsekvenser.	
Støy	Iverksett reguleringsplan vil redusere trafikkstøyen i deler av sentrum. Boligene som grenser til veien som er regulert vil bli utsatt for noe mer støy enn i dag.	
Risiko for ulykker og naturskader og beredskap	Risiko for trafikkulykker vil sannsynligvis reduseres dersom reguleringsplan ikke iverksettes.	
Infrastruktur	Gjeldende reguleringsplan er et virkemiddel for forbedret infrastruktur i Askim.	
Energibruk, klimagassutslipp, transportarbeid og muligheter for kollektivtransport, sykkel og gange	Dersom denne reguleringsplanen får iverksettes, vil forholdene for sykkel og gange i sentrum bli bedre	
Arbeidsplasser og næringsliv	Forslaget innebærer ikke umiddelbare endringer for næringslivet i Askim. En framtidig forlenging av gågate kan øke aktiviteten av myke trafikanter og handelsaktiviteten i området.	
Økonomi	Dersom gågate blir utvidet, vil det sannsynligvis bli mer besøkende til butikkene som ligger i sonen med gågate.	
Statlige og regionale forutsetninger	Statlige og regionaleplaner legger opp til mer fokus på og tilrettelegging for myke trafikanter i sentrumsområder.	
Forutsetninger i Askim kommunes planer	Reguleringsplanen er en gjeldende reguleringsplan i Askim kommune. En forlenging av gågata vil kunne være et steg i riktig retning for Samfunnsdelens visjon og hovedmål: Byen det er godt å bo i, byen der næringslivet blomstrer og byen som tar godt imot deg.	

#### Presentasjon av alternativer

- a) Planlagt ny veiforbindelse fra Dr. Randersgate/Kirkegata til Trøgstadveien opprettholdes i kommuneplanens arealdel 2017-2050.
- b) Ikke ta med planlagt ny veiforbindelse fra Dr. Randersgate/Kirkegata til Trøgstadveien i kommuneplanens arealdel 2017-2050.

#### Faglige vurderinger og anbefalinger

Veiforbindelsen i gjeldende arealplaner har til hensikt å kunne lede trafikken bort fra sentrumskjernen og området rundt gågata. Kryssene mellom Trøgstadveien og Kirkegata (Børudkrysset/Henstad Plass og mellom Eidsbergveien/Skolegata og Storgata fungerer dårlig på grunn av et stort antall kjørende, syklende og gående.

Dersom veiforbindelsen fra Dr. Randersgate/Kirkegata til Trøgstadveien tas ut av gjeldende arealplaner mistes muligheten for å kunne lede biltrafikk ut fra den delen av sentrumsområdet der det er mest aktivitet av gående og syklende. Gjennomføring av den nye veiforbindelsen gir dessuten mulighet for å forlenge gågata fram til Henstad Plass/Kirkegata.

Den planlagte nye veiforbindelsen har sammenheng med en mulig ny veiforbindelse mot vest fra Askim sentrum. Som en del av arbeidet med Kommuneplanens arealdel 2017-2050 har Norconsult AS bistått oss med å utarbeide en forstudie for veiforbindelse mot vest i Askim sentrum (datert 06.12.2016). Som en del av dette arbeidet er det gjennomført en trafikkanalyse. Forstudien anbefaler at veiforbindelsen fra Dr. Randersgate/Kirkegata til Trøgstadveien opprettholdes i Askim kommunes arealplaner.

Reguleringsplan for veien forelå både før bygging av boligene i Solkroken 4 og Trøgstadveien 5. Den planlagte nye veiforbindelsen var dermed kjent før boligene ble oppført. Søknad om å fjerne veiforbindelsen ble tatt opp av beboerne i Solkroken 4 og Trøgstadveien 5 da Kommuneplanens arealdel 2008-2019 ble behandlet. Søknaden ble vurdert og det ble vedtatt at vedtatt at veiforbindelsen skulle opprettholdes.

For enkelte boliger i sentrumsområdene vil en ny veiforbindelse og økt biltrafikk innebære en ulempe. For andre boliger som får redusert biltrafikk i sitt nærområde vil en ny veiforbindelse innebære en fordel.

**Rådmannen anbefaler alternativ a);** Planlagt ny veiforbindelse fra Dr. Randersgate/Kirkegata til Trøgstadveien opprettholdes i kommuneplanens arealdel 2017-2050.

**Politisk beslutning:**

Møte i det faste utvalg for plansaker 2.2.2017, sak 10/17: Rådmannens anbefaling legges til grunn for utarbeidelse av planforslag.

Bystyret, 3.5.2018, sak 27/18. Veiforbindelsen tas ut av kommuneplanens arealdel.