



## Utvalgssak

| Utvalg                                                     | Utvalgssak | Møtedato   |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø |            | 20.08.2025 |
| Kommunestyret                                              |            | 28.08.2025 |

### Annen gangs behandling av forslag til detaljreguleringsplan for Tryms vei 32

#### Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-12 godkjennes forslag til «Detaljregulering for Tryms vei 32» (nasjonal plan-ID: G-740). Plandokumentene består av plankart datert 29.12.23, sist revidert 27.05.25, planbestemmelser datert 23.06.23, sist revidert 25.02.25 og planbeskrivelse datert 23.06.23, sist revidert 18.12.23.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

#### Sammendrag av saken:

Dagligvareforretningen som planlegges ligger ved BRAveien(fylkesvei 291) og Tryms vei. Planområdet omfatter tomten Trymsvei 32 (gnr. /bnr. 63/69) og en del av fylkesveien og Tryms vei. Planområdet er på 4,9 daa. Forslagstiller er COOP Øst SA og plankonsulent er BAS Arkitekter AS.

Forretningstomten gnr. /bnr. 63/69 og tidligere parkeringsplass til forretningen på Tryms vei 24 (gnr./bnr. 63/86) lå opprinnelig på hver sin side av adkomstveien som førte til Lie Vestre (gnr. /bnr. 63/259) og som de var utskilt fra. Begge tomter Tryms vei 24 og 32 og veiareal mellom er parallellt med reguleringsprosessen slått sammen til en tomt med adresse Trymsvei 32, på 3,526 m<sup>2</sup>.

Dagligvareforretningen reguleres i sammenheng med deler av trafikkareal på fylkesveien og krysset til Tryms vei, avkjørsler til forretningen, fortau og fotgjengerfelt. Intern trafikk på tomten er kundetrafikk og kundeparkering for biler, sykler og andre kjøretøy, varelevering, en gjennomgående boligadkomstvei over parkeringsarealet. Gang og sykkelvei passerer forbi forretningens adkomstområde.

Formål i kommuneplanen er «nåværende bebyggelse og anlegg». Forretningstomten ligger utenfor sentrumsgrensen og definerte delsentre, og skal i henhold til kommuneplanen betjene et lokalt marked.

Planområdet er ikke regulert. En utvidelse av bygget over 200 m<sup>2</sup> forutsetter at tomten reguleres.

Adkomstveien til boliger på Lie Vestre krysser forretningstomten diagonalt. Dette er også gang- og sykkelsti mot Idunsvei, stengt for biler med bom. Gang- og sykkelvei forbindelser og avkjørsler foreslås utbedret og adskilt fra kjøreareal, varelevering og parkering. En større andel av det



tilsvarende tomtareal vil bli bebygget, og areal til trafikkfunksjoner, parkering og tilgjengelighet blir mindre. Det vil også være en viktig møteplass for mange i sitt nærområde.

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanen. Kommunedirektøren mener detaljreguleringsforslaget gir akseptable rammer for utvikling innenfor planområdet og anbefaler at det godkjennes.

### Hva aktualiserer saken?

En utvidet dagligvareforretning planlegges. Forretningstomten har hatt forretning siden 60-tallet, men er ikke regulert. En utvidelse av tiltaket forutsetter, at det foreligger en reguleringsplan. Forslag til «Detaljregulering for Tryms vei 32» ble 1. gangs behandlet i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø 14.06.23, sak PS /2023. Planforslaget har vært til ute til høring og offentlig ettersyn og reguleringssaken er klar for sluttbehandling.

#### Saksopplysninger

Dagligvareforretningen med adresse Tryms vei 32 ved krysset mellom BRA veien (fylkesvei 291) og Tryms vei. Forretningsbygget er planlagt erstattet med et større bygg, som forutsetter regulering. Forslagstiller er COOP Øst SA og plankonsulent er BAS Arkitekter AS.

Forretningen reguleres i sammenheng med eksterne og interne trafikkarealer. Planforslaget skal tilrettelegge for kunder, varelevering, parkering, biler, passerende fotgjengere og syklist, og passerende trafikk til naboer der boligadkomstveien er integrert i parkeringsplassen.

Forretningstomten gnr. /bnr. 63/69 er under planprosessen slått sammen med parkeringstomten Tryms vei 24 (gnr./bnr. 63/86) gjennom erverv av adkomstveien til Lie Vestre (gnr. /bnr. 63/259) som lå mellom Trymsvei 24 og 32. Det sammenlagte arealet, som har fått adressen Trymsvei 32, utgjør 3,526 m<sup>2</sup>.

Planområdet omfatter Trymsvei 32 (gnr. /bnr. 63/69) og en del av fylkesveien og veikrysset mellom BRA veien og Tryms vei. Planområdet er på 4,9 daa.

#### Planstatus

Kommuneplanens formål på planområdet er «nåværende bebyggelse og anlegg». Planområdet ligger utenfor sentrumsgrensen og definerte delsentre. Ut fra et generelt mål om å skal styrke by- og tettstedssentre skal en forretning på denne tomten bare betjene sitt lokale handelsmarked. Regional planbestemmelse for lokalisering av handel sier: *«Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, etableres i sentrum av byer og tettsteder slik de er definert i fylkesplanens senterstruktur, og avgrenses i kommuneplanene. Utenfor senterstrukturen kan det tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet.»*

### Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 21.06.23 – 12.09.23. Det kom innspill fra *Norges vassdrags og energidirektorat (NVE), Statsforvalteren i Oslo og Viken, Statens vegvesen, Østfold fylkeskommune og Nabolagsgruppa fra Tryms vei 26, 28, 39 og Iduns vei 8*. Innspill i sammendrag er kommentert av forslagstiller og kommunedirektøren i et vedlegg til saksframlegget. Sentrale tema i saken trekkes også fram i avsnittet Vurderinger under.

#### Innsigelse fra Østfold fylkeskommune

Østfold fylkeskommune fremmet innsigelse til at planforslaget manglet trafikkanalyse, teknisk plan og ikke stilte krav om godkjent byggeplan. Et framtidig hovedveinett for sykkeltrafikk var ikke vurdert i byggegrensen som var satt. Planforslaget er nå bearbeidet og innsigelsespunkter er løst i samråd med fylkeskommunen. Østfold fylkeskommune har trukket innsigelsen til planforslaget for Trymsvei 32.

## Vurderinger

### *Lokal dagligvarebutikken*

Statsforvalteren viser til regionale planbestemmelser, som sier at dagligvarebutikken, som reguleres i Tryms vei 32, bare skal dekke det lokale markedet. Nabolagsgruppa mener dette har vært en nærbutikk med relativt liten aktivitet. De mener også at utvidelsen vil gi en overetablering av dagligvarehandel, med flere andre dagligvarebutikker omkring Brødløs. Kommunedirektøren vurderer at dagligvarehandelen ved Trymsvei 32 har vært et lokalt tilbud i boligområdet, som det for lokalmiljøet er gunstig blir opprettholdt.

### *Forretning for et lokalt marked*

Regionale planbestemmelser sier ikke hvordan begrensninger til lokalt marked eventuelt skal innvirke på arealet som reguleres til forretning. Generelt vil man øke forretningsareal for å kunne gi det tilbudet man mener er hensiktsmessig. En begrensning til det lokale markedet kunne også omfatte arealet.

### *Innvirkning på nærmiljøet*

Nabolagsgruppa mener en ny og større dagligvareforretning med mer kundetrafikk vil gi dem vanskeligere forhold for deres adkomst over parkeringsarealet, og mer støy og lysforurensning. Et større og høyere bygg vil ligge nærmere deres nabotomter og vil bli dominerende. Planforslagets høyde er begrenset én etasje, enten flatt tak med 7 meters gesimshøyde og 2,5 meter takoppbygg eller saltak med på 6 meter gesims og 11 meter mønehøyde. Høyde vil ifølge planbeskrivelsen tilsvare «en bolig i to etasjer». Bygningen vil i realiteten bli høyere, langstrakt og med byggegrense på 4 meter og vil kunne virke påtrengende på eksisterende boligbygg. Større avstand kunne gitt mindre uheldig effekt mot nabo i sør. Det vil være positivt, at bygningen vil ligge nord for bolignaboer, slik at solforholdene deres ikke blir påvirket.

### *Naboers adkomstvei over parkeringsplassen.*

Adkomstveien til Vestre Lie som opprinnelig lå mellom forretning (Tryms vei 32) og parkering (Trymsvei 24), krysser i dag diagonalt over parkeringsplassen fra avkjørsel i Tryms vei. En maskinforretning ble anlagt på 1960-tallet, og dagligvarehandelen fra 1983. Adkomstveien fører i dag til 3 bolighus med 8 boenheter. Veien er stengt for biler med bom mellom Idunsvei og Trymsvei.

Nabolagsgruppa er bekymret for at mindre og mer trafikkert p-plass, som følge av et større butikkbygg på tomten, vil hindre trygg og pålitelig tilgang til boligene. Adkomstveien til Vestre Lie er i løpet av planprosessen lagt inn i en samlet tomt Trymsvei 32. Til gjengjeld er det tinglyst adkomstrett for beboere i Tryms vei 26, 28, 30 og Iduns vei 8 over parkeringsplassen til dagligvarebutikken. Denne veien som går over parkeringsplassen er også gang- sykkelvei og snarvei til høyskolen, Halden Pharma og skolevei.

De kommenterer også den trafikale situasjonen i avkjørsel fra BRA veien via Trymsvei. Denne er forbedret i planforslaget.

Kommunedirektøren mener planløsningen burde gi boligadkomstveien en trase separert fra parkeringsfeltet, men planforslaget har ikke funnet plass til dette. Uansett må planforslaget ivareta adkomstfunksjonen på en trygg og hensiktsmessig måte for alle brukere av adkomstvei og parkering.

### *Varelevering.*

Statens vegvesen og Østfold fylkeskommune har akseptert som et premiss, at varebiler ikke vil kunne kjøre inn til varelevering østfra, bare fra vest på BRA veien.

### *Vei og kryssutforming*

Trafikksikkerhet og framkommelighet er vurdert for alle trafikantergrupper. Langs fylkesvei 291 er det foreslått å skjøte til et kontinuerlig fortau mellom forretningens avkjørsler. Kryss mellom BRA veien og Tryms vei, fotgjengerovergang til nordsiden av fylkesveien og avkjøring til forretningen fra Tryms vei er forbedret i planforslaget.

### *Støy og lysforurensning*

Støy og lys fra biler på p-plassen, støy fra aggregater, varelevering og søppeltømming er et problem per dags dato ifølge Nabolagsgruppa. De mener større butikk og økt aktivitet vil forverre problemene. Generelle krav til regulerte begrensninger for støy og lys gjelder imidlertid. Disse skal legges til grunn ved regulering og byggesøknad og trenger ikke føre til forverring. Støy og forstyrrelser fra varelevering på nordsiden vil skjermes noe av bygget.

### *Universell utforming*

Forretning med adkomstareal, gang- og sykkelvei som passerer og en andel av parkerings anlegget skal være og tilgjengelig for kunder med et stort funksjonsmangfold. Det innebærer blant annet arealer for oppstillingsplass for sykler, rullestoler, handlevogner og biler for uføre nær inngangen. Inngangsområdet skal oppleves trygt, med tilstrekkelig avstand til kjøretøy og passerende trafikk. Gang- og sykkelvei vil knyttes til nytt fortau langs BRAveien og gå adskilt fra parkeringsplassen forbi forretningens inngang.

### *Økonomiske og administrative konsekvenser*

Ikke aktuelt for saken.

### *Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer*

Planforslaget vurderes å bygge opp under samfunnsplanens mål om «En kommune det er godt å bo i – gode levekår, en trygg oppvekst for barna med mangfold og høy livskvalitet». Se også kommentarer til FNs bærekraftsmål under.

### *Andre forhold*

Ikke relevant for saken.

## **Konklusjon og anbefaling**

Planforslaget vil regulere for en oppdatert og større dagligvareforretning, som vil erstatte den mindre dagligvareforretningen. En ny forretning skal fortsatt ha grunnlag i det lokale markedet. Tomtestørrelsen er begrenset. Et resultat er, at adkomstveien til Vestre Lie blir «integrert» til å benytte kjørearealet over parkeringsplassen. Situasjon slik den er, er gitt et større, men mindre stukturert trafikkareal. Kombinasjon av adkomstvei og parkering vil ikke anbefales generelt. En løsning med adskilt adkomstvei og parkering ville vært en bedre løsning.

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanen. Kommunedirektøren mener detaljreguleringsforslaget gir akseptable rammer for utvikling innenfor planområdet. Trafikkmessige forhold er ivaretatt. Med bakgrunn i gjeldende situasjonen anbefales det, at planforslaget vedtas.

Lasse Henriksen

Direktør Teknisk

Morten Høvik  
fagleder

Saksbehandler: Ole Bernt Kvisgaard

---

**Utsendte vedlegg**

- |    |                                                                |
|----|----------------------------------------------------------------|
| 1  | G-740 Plankart_Trymsveg 32-A3-L rev 250527                     |
| 2  | G-740 Tryms veg 32 bestemmelser rev 2 250121                   |
| 3  | G-740 Planbeskrivelse Tryms vei 32_rev                         |
| 4  | 250521 Oppfølging innsigelse vei                               |
| 5  | ROS_Detaljregulering Tryms vei 32_                             |
| 6  | Fagnotat overvann                                              |
| 7  | 2025-02-17_52203427_Regulering Coop Østre Lie_Teknisk plan Vei |
| 8  | Coop Øst AS - RIG - Kontroll ihht NVE veileder - Sluttrapport  |
| 9  | Trafikkanalyse_Tryms veg 32 Halden Coop_v3                     |
| 10 | 52203427_B001_E08                                              |
| 11 | 52203427_B001_E08[6]                                           |
| 12 | 52203427_B001_E08[45]                                          |

---

**Medsaksbehandlere**

|                  |            |                   |
|------------------|------------|-------------------|
| Navn:            | Adm.enhet: | Bidrag til saken: |
| <skriv navn her> | <enhet>    | <bidrag>          |