



Saksframlegg

Reguleringsplan for Ringnes park i Askim, ny boligbebyggelse saksframlegg til offentlig ettersyn PlanID 301420210005

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Kristian Larsen	PLANID-301420210005, PLANNAVN-Planinitiativ, PLANTYPE-35, FA-L13, GBNR-53/27	21/1513

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
032/25	Plan- og bygningsutvalget	PS	07.05.2025
054/25	Kommunestyret	PS	20.05.2025

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Indre Østfold kommune vedtar å legge ut privat forslag til reguleringsplan for Ringnes park, gnr. 53/bnr. 27, 28, 32, 33, 34, 65, 168 og 821, gnr. 55/bnr 155, og gnr. 100/bnr. 18 Til offentlig ettersyn med følgende endringer og tillegg, som utgjør kommunens alternative planforslag:

- Det må stilles rekkefølgekrav om at fortauet langs rv 128 som inngår i planforslaget opparbeides senest etappevis samtidig med oppføringen av den enkelte bygningen.
- Det må vurderes rekkefølgekrav som sikrer fremtidig realisering av ny nord/sørgående avløpstrase, og fremtidig oppgradering av Osloveien.
- Maksimal gesimshøyde for første bygningsdel settes til 17 m og øverste del 24 m. Maksimal gesimshøyde må angis med kotehøyde i reguleringsplankartet.
- Graden av utnyttelse må fastsettes for hvert delfelt i reguleringsplankartet og angis i % BRA.
- Tiltak for lokal overvannshåndtering må sikres i plankartet med bestemmelsesområder. Tiltakene i VAO-notatet som følger planforslaget må forankres i reguleringsbestemmelsene.



Vedtaket har hjemmel i plan- og bygningsloven § 12 – 11

Kommunestyret i sak 054/25 20.05.2025

Behandling:

Forslag, foreslått av Svein Syversen, Miljøpartiet De Grønne
Saken avvises.

Før arbeidet med reguleringsplan for Ringnes Park slutføres, utarbeider Indre Østfold kommune en helhetlig områderegulering for bydel Askim Sør. Planen skal omfatte all sentrumsbebyggelse sør for Osloveien (fylkesvei 128), slik formålet er vist i kommuneplanens arealdel.

Planområdet må ses i sammenheng med vedtaket om å omgjøre Osloveien til en miljøgate i Askim sentrum ut fra intensjonene i prosjektet «Fra vei til gate».

Planforslaget for Ringnes park tilfredsstiller ikke kommunens intensjoner i prosjektet «Fra vei til gate». De foreslåtte bygningene vil etablere et tilnærmet sammenhengende strekk på omkring 170 meter med blokkbebyggelse. En så vidt massiv fasadefront mot nord må stykkes opp for å skape rytme og for å etablere rom, luft og grønne arealer mellom seksjonene.

I ny områderegulering for Askim Sør må det tas stilling til overganger for gående/syklende over Osloveien og fastsette rekkefølgebestemmelser for etablering av fortau og gang- og sykkelveier. Den framtidige avløpssituasjonen i denne del av Askim må også avklares i planarbeidet, inkl. kryssing av ledningsnett under fylkesvei 128.

Tilleggsforslag fra AP, foreslått av Ronny Aukrust, Arbeiderpartiet

I tillegg til kommunedirektørens forslag til vedtak så vil vi legge til 2 ekstra kulepunkter:

- Utearealene skal være allment tilgjengelige og utformes slik at de oppleves som åpne og inviterende byrom.
- Det bør legges til rette for gang- og sykkeltrasé som binder byen sammen på tvers av planområdet, mellom nord- og sørsiden av Osloveien.

Forslag, foreslått av Gunnar Espelid, Fremskrittspartiet

Kommunedirektørens innstilling vedtas.

Votering:

- Forslaget fra Svein Syversen (MDG) falt med 3 (1MDG, 1SV, Heien og 1FS, Olausen) mot 42 stemmer
- Tilleggsforslagene fra AP ble vedtatt med 36 mot 9 (6FRP og 3SP, Jorud, Sørli og M. Minge) stemmer

Forslaget fra Gunnar Espelid (FRP) ble enstemmig vedtatt

Kommunestyret - Vedtak

Indre Østfold kommune vedtar å legge ut privat forslag til reguleringsplan for Ringnes park, gnr. 53/bnr. 27, 28, 32, 33, 34, 65, 168 og 821, gnr. 55/bnr 155, og gnr. 100/bnr. 18 Til offentlig ettersyn med følgende endringer og tillegg, som utgjør kommunens alternative planforslag:



- Det må stilles rekkefølgekrav om at fortauet langs rv 128 som inngår i planforslaget opparbeides senest etappevis samtidig med oppføringen av den enkelte bygningen.
- Det må vurderes rekkefølgekrav som sikrer fremtidig realisering av ny nord/sørgående avløpstrase, og fremtidig oppgradering av Osloveien.
- Maksimal gesimshøyde for første bygningsdel settes til 17 m og øverste del 24 m. Maksimal gesimshøyde må angis med kotehøyde i reguleringsplankartet.
- Graden av utnyttelse må fastsettes for hvert delfelt i reguleringsplankartet og angis i % BRA.
- Tiltak for lokal overvannshåndtering må sikres i plankartet med bestemmelsesområder. Tiltakene i VAO-notatet som følger planforslaget må forankres i reguleringsbestemmelsene.
- Utearealene skal være allment tilgjengelige og utformes slik at de oppleves som åpne og inviterende byrom.
- Det bør legges til rette for gang- og sykkeltrasé som binder byen sammen på tvers av planområdet, mellom nord- og sørsiden av Osloveien.

Vedtaket har hjemmel i plan- og bygningsloven § 12 – 11

Plan- og bygningsutvalget i sak 032/25 07.05.2025

Behandling:

Nytt forslag , foreslått av Svein Syversen, Miljøpartiet De Grønne
Saken avvises.

Votering:

Forslaget fra AP, H, FS og MDG ble vedtatt med 6 mot 5 (2SP, 1FRP, 1V og 1H, Anfinnsen) stemmer.

Leder Gunnar Espelid (FRP) fremmet en mindretallsanke. Foruten Espelid, fikk kravet støtte av Jens Helge Jorud (SP), Mattis Høie Minge (SP) og Kjetil Andersen (V) og saken sendes til kommunestyret.

Plan- og bygningsutvalget - Vedtak

Saken avvises og sendes til endelig behandling i kommunestyret.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Innledning og sammendrag

Hille Melbye arkitekter AS fremmer forslag til reguleringsplan for «Ringnes park» på vegne av Glomviktunet AS. Planforslaget legger til rette for bygging av delvis sammenhengende blokkbebyggelse i fire til seks etasjer og nytt fortau langs Osloveien, og utearealer/lekeplass



på sørsiden. Forslaget åpner også for å etablere et lite torgareal i nordvestre del og sammenhengende med fortau langs kjørebanen. På sørsiden av blokkene er det foreslått noe småhusbebyggelse som kan bli et bindeledd mot dagens eneboliger.

Det er nødvendig å se planområdet i sammenheng med ambisjonen om å omgjøre Osloveien/fv 128 i tråd med kommunens prosjekt «Fra vei til gate». Kommunen må derfor vurdere om det skal knyttes rekkefølgebestemmelser for selve Osloveien til planforslaget. Det er ikke endelig avklart hvilken status den fremtidige avløpstraseen som skal krysse Osloveien (fv 128) vil ha for realiseringen av dette planforslaget. Disse forholdene må avklares under høring og offentlig ettersyn, eller senest før kommunestyrets sluttbehandling av planforslaget.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, men med de endringene og tilleggene som fremgår av forslaget til vedtak.

Om planområdet

Ringnes park utgjør den første sentrumsbebyggelsen sør for denne delen av Osloveien/Fv 128, nærmest kollektivknutepunktet Askim stasjon, hvor bygget etter gamle Smaalenene hotell står i dag, og videre øst for dette. Det består av parkering og varierende bebyggelse med hotell, næring/industri/kontor, forsamlingshus, boliger med hage og noe grønnstruktur. Planområdet grenser helt ut til Osloveien/rv128 og Vammaveien. Det er lagt ut til sentrumsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget omfatter eiendommene gnr. 53/bnr. 27, 28, 32, 33, 34, 65, 168 og 821, gnr. 55/bnr. 155, og gnr. 100/bnr. 18, med adressene Vammaveien 25 og Giljeveien 3 B, C og D. Planområdet utgjør til sammen ca. 8,2 daa. Forslaget legger til rette for noe næringsareal, ca. 100 boenheter med tilhørende uteareal, adkomster, parkering, renovasjonsløsning, fortau, busslomme og et torgareal i nordvest. Det legges til rette for varierte boenheter og et variert bomiljø for ulike beboergrupper. Hovedgrepet er å etablere fasader i 4 – 6 etasjer mot Osloveien/fv 128 som skjermer utearealene på sørsiden av blokkene. Det legges også til rette for noe konsentrert småhusbebyggelse på sørsiden av blokkene, og en strøkslekeplass. Torgarealet på nordvestsiden av blokkene foreslås som allment tilgjengelig og vil gi et mer bymessig preg vendt ut mot Osloveien/Vammaveien.

Gjennomføring av planforslaget medfører at dagens bygninger på stedet; gamle Smaalenene hotell, et næringsbygg og to eneboliger (/et forsamlingshus) rives. Dagens flettverksgjerde og støyskjerm langs Osloveien vil også bli fjernet og erstattet med bygningfasader.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Regional plan for areal og transport

Ny regional plan blir sannsynligvis gjort gjeldende før planforslaget skal vedtas, og vil bli førende for sluttbehandlingen.

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (2018)

Indre Østfold skal videreutvikles som regionalt tyngdepunkt (med Askim/Mysen som regionby) i en flerkjernet struktur nær Oslo, med helhetlig tilbud av arbeid og opplevelser.



Askim og Mysen, samt de andre tettstedene langs E18 i vest forventes å få størst vekst i antall nye innbyggere, slik at arealbehovet blir størst her. For å unngå «korridorisering» langs E18 og for å kunne bedre kollektivtransporttilbudet, må det fortettes rundt kollektivknutepunkter som jernbanestasjonene.

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi 2021 – 2032 - vedtatt 15.6.2021

Planens satsingsområder er levekår, klima og natur, økonomi, næringsutvikling og samskaping. Dette skal oppnås ved å legge til rette for økt næringsutvikling, skape urbane kvaliteter, bolyst og attraktive og levende bygde- og nærmiljø, flere lokale arbeidsplasser, redusere klimagassutslipp, satsing på fornybare energiløsninger, mv.

Arealstrategien angir hovedprinsipper og føringer for fremtidig arealbruk med fokus på at utbyggingen skal skje:

- Ved gjenbruk av areal og bebyggelse før nye arealer tas i bruk
- I nærhet til eksisterende teknisk og sosial infrastruktur
- I nærhet til kollektivknutepunkt

Kommuneplanens arealdel - vedtatt 17.2.2024

Planen skal sikre en helhetlig og forutsigbar arealbruk og arealforvaltning for innbyggere og næringsliv. Det aktuelle planområdet er lagt ut til fremtidig sentrumsbebyggelse.

Ved innsendingstidspunktet var kommuneplanens arealdel for tidligere Askim kommune gjeldende. Den nye arealdelen for Indre Østfold kommune ble vedtatt i februar 2024, også etter at sist reviderte planforslag ble sendt inn. Det kan være behov for justeringer mot den nye kommuneplanens arealdel i etterkant av høringen.

Andre relevante styringsdokumenter

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Plan- og bygningsutvalget avgjør om planforslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, og deretter vedtas i kommunestyret. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Administrasjonens alternative forslag medfører endringer av- og tillegg til planfremmer sitt forslag, slik det går frem av innstillingen.

Vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål:

Det er lagt vekt på å bidra til FN sine bærekraftsmål nr 11 og 13 ved å øke utnyttelsen ved knutepunkt, og å bygge arealeffektivt og miljøvennlig

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Om det ikke stilles krav om opparbeidelse av fortau langs sørsiden av fv 128, vil fortauet måtte opparbeides senere i offentlig regi. Dette inngår ikke i kommunens planer men er direkte knyttet til planforslaget. Derfor må det sikres at fortauet opparbeides samtidig med realiseringen av området. Det som da blir nytt offentlig fortau må senere driftes av kommunen. Utover dette skal ikke planforslaget medføre økonomiske konsekvenser for kommunen. Torget i nordvest skal ikke være offentlig, men allment tilgjengelig.

Sakshistorikk:

- Planarbeidet ble initiert ved innsending av planinitiativ 22. februar 2021.
- Oppstartsmøte ble gjennomført 10. mai 2021, og et oppfølgingsmøte 14.10.2021.
- Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i desember 2021.
- Planfremmer sitt planforslag ble første gang sendt inn til Indre Østfold kommune for behandling i juli 2022.
- Kommunens tilbakemeldinger på det innsendte planforslaget med påfølgende suppleringer og avklarings-/dialogmøter ble gjennomført i perioden fra september 2022 til mars 2024.
- Planmyndigheten har gitt tilsvar og bedt om ytterligere suppleringer av planforslaget, og siste reviderte planforslag ble sendt inn til kommunen 3. mai 2024.
- Planforslaget ble behandlet i plan- og bygningsutvalget 29. januar 2025 og sendt i retur til administrasjonen (vedlegg).
- Utvalget åpnet for en presentasjon fra planfremmer i forrige møte, 19. mars 2025, hvor det ble gitt muntlig tilbakemelding om at saken kan fremmes på nytt

Sammendrag av innspill til oppstart av planarbeidet i perioden des. 2021 – januar 2022 med forslagsstillers- og kommunens kommentarer, forkortet gjengitt

Etter varsel om oppstart kom det 16 innspill:

1. Viken fylkeskommune
2. Statsforvalteren i Viken
3. Statens vegvesen
4. Direktoratet for mineralforvaltning
5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
6. Mattilsynet
7. Bane NOR
8. Indre Østfold brann og redning IKS (IØBR)
9. Elvia
10. Giljeveien vel
11. Vammaveien park
12. Sameiet Vammaveien 29 v/ styreleder Jan-Erik Espedal
13. Kristine Strand, eier av Giljeveien 7 (53/653)
14. Magne Unnerud, eier av Vammaveien 32 (53/70/seksjon 11)
15. Steinar Høistad, eier av Vammaveien 32 (53/70/seksjon 32)



16. Thomas Kristian Granerud, eier av Giljeveien 13 (53/365)

1. Viken fylkeskommune

Bygge høyder og avvik fra overordnede planer må synliggjøres. Strøkslekeplass må sees i sammenheng med tilliggende boligområder, og snarveier. Det skal utarbeides trafikkanalyse og teknisk plan for tiltak som berører fylkesvei. Arkitektonisk uttrykk må tilpasses verneverdig bygnings- og kulturmiljø i felt SE8, som inngår i Askims eldste bykjerne. Største høyder bør konsentreres i sør-sørøst. Bruk av tegl er historisk forankret, og signaliserer Askims identitet. Antall boliger må veies opp mot forventet trafikk og kvaliteter i området.

- *Forslagsstillers kommentar:* Nærliggende kulturmiljø hensyntas. Planen forholder seg til kommuneplanen med kun små avvik. Det tas utgangspunkt i estetisk veileder for Askim by. Planen medtar fortau i fylkesveien, dog ikke fysisk opparbeidelse. Tilpassing mot eldre bebyggelse gjøres ved nedtrapping til 4 etasjer mot veien. Fasadene skal være tegl eller pusset fasade, antall boenheter er redusert til ca. 100.

- *Planmyndighetens kommentar:* Felt SE8 inneholder mursteinsbygget som har kortsiden vendt mot Osloveien fra nordsiden, med det karakteristiske tårnet i hjørnekonstruksjonen. Disse bygningene ligger i hensynssone bevaring og skal bidra til å definere det fremtidige veg-/gaterommet. Med den foreslåtte nedtrappingen vil boligblokkene innpasses til det etablerte gatebildet. Det må legges til rette for fortau på begge sider av veien og mest mulig vegetasjon for å supplere bybildet best mulig, og sørge for at ny og gammel bebyggelse henger sammen. Fasade i tegl og pusset mur i første etasje vil korrespondere godt med dette.

2. Statsforvalteren i Viken

Planarbeidet bør avvete til avløpssituasjonen i kommunen er mer avklart.

Forventer høy arealutnyttelse og bruk av andre transportformer enn privatbil. Det bør sikres tilstrekkelig sykkelparkering, en restriktiv parkeringspolitikk og trafiksikre adkomster for gående og syklende. Behovet for kvartalslekeplass må klargjøres. Det bør tilrettelegges for variert bolig-/leilighetssammensetning for å ivareta boligsosiale hensyn.

Forutsetter at det ikke legges opp til ensidige boliger mot nord. Støysituasjonen blir premissgivende for bebyggelsen. Alle boenheter bør ha tilgang til stille side. For de fasader og boenheter som er støyutsatt kan det aksepteres dempet fasade. Det anbefales ikke ettromsenheter med kun dempet fasade. Støyrapporten må vise hvilke tiltak det planlegges for, begrunnelse og hvilken effekt de har. Reguleringsbestemmelsene må spesifikt bestemme hvilke tiltak som aksepteres. Det må vurderes kompenserende tiltak som tilgang til sol og lys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, rekreasjonsområder og andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

- *Forslagsstillers kommentar:* Det er god kapasitet på det lokale ledningsnettet. Kapasiteten på spillvannledning i Vammaveien er begrenset, det legges en ny ledning østover. Det legges opp til høy arealutnyttelse. Krav til bilparkering er ihht kommuneplan 2018 og 2024. Sykkelparkering mangler 42 plasser i forhold til kommuneplan 2024 fordi kommuneplan 2018 var gjeldende ved prosjekteringen. Det reguleres fortau nord for utbyggingsområdet.



Det tilrettelegges for kvartalslekeplass og småbarnslekeplass. Hovsskogen og ungdomsskolen kan benyttes til strøkslekeplass. Alle boenheter skal ha minimum én fasade som vender mot stille side. Ensidige boliger mot nord tillates ikke. For inntil 7 % av boenhetene aksepteres det dempet fasade. Det skal tilbys egnede private eller felles utendørs oppholdsareal med tilfredsstillende lydnivå. Det er ikke registrert kvikkleire i planområdet.

- *Planmyndighetens kommentar:* Indre Østfold kommune jobber iherdig med å forbedre avløpssituasjonen, og er i gang med planer for hvordan dette skal rettes opp gjennom utbygging av et nytt renseanlegg. Etter plan- og bygningsloven § 27-2 skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven før oppføring av bygning blir godkjent. Dette vil være gjeldende ved behandlingen av en byggesak på bakgrunn av en vedtatt reguleringsplan.

En utsettelse av vedtak i reguleringssaken i påvente av nytt renseanlegg kan medføre at planforslaget ikke vil være i samsvar med dagjeldende føringer og må igjennom nye behandlingsrunder. En utsettelse vil derfor føre til risiko for uforutsette problemstillinger. Det er mulig å innarbeide en rekkefølgebestemmelse om at bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 27-2 før området tas i bruk. Dette kan i så fall innarbeides på bakgrunn av et politisk vedtak. De andre innspillene må tas med i planarbeidet. Se for øvrig eget avsnitt under kommunedirektørens vurderinger nedenfor.

3. Statens vegvesen

I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk, og hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt. Planen bør vise hvordan den inngår i hovednett for sykkeltrafikk og bidra til å fremme gåing i form av snarveier og universell utforming. Anbefaler ladeplasser for scootere/rullestoler. Avbøtende tiltak mot luftforurensning må innarbeides. Det bør settes maksimaltall for parkeringsplasser og utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Trafikkstøy må utredes tidlig og nødvendige avbøtende tiltak innarbeides.

- *Forslagsstillers kommentar:* Hovednett for sykkeltrafikk i Askim går på den andre siden av Vamma-veien og Osloveien. Det er fotgjengerfelt fra hjørne i nordvest og over til sykkelveien langs Vammaveien. Ved en fremtidig nedgradering av Osloveien (fv 128), vil det være mulig å etablere fotgjengerfelt. Det skal tilrettelegges for lading av el-bil og el-sykel, og det vil også være mulig å lade el-scootere/rullestoler. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012, legges til grunn. Det ligger til rette for bruk av kollektivtransport da buss- og togstasjonen ligger på andre side av Osloveien.

- *Planmyndighetens kommentar:* Arealutnyttelsen er vurdert å være tilpasset planområdets lokalisering og omgivelser. Frem til dette planforslaget skal sluttbehandles må det avklares hvordan fremtidig sammenheng i gang- og sykkelnettet kan etableres og hvordan dette boligområdet kan inngå. Dette gjelder spesielt nye forbindelser med fotgjengerfelt over Osloveien. Det er ikke utarbeidet egen rapport for luftforurensning til dette planforslaget. Om det er behov for en egen rapport, må den foreligge senest før sluttbehandlingen.

4. Direktoratet for mineralforvaltning



Ingen innspill.

5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Har ikke kapasitet til å vurdere konkrete saker ved varsel om oppstart, og viser til sine veiledere.

- *Forslagstillers kommentar:* Planen vil sendes NVE under offentlig ettersyn.

- *Planmyndighetens kommentar:* Det er viktig at NVE sine veiledere følges.

6. Mattilsynet

Det må utarbeides en overordnet rammeplan for vann og avløp, og stilles rekkefølgekrav som sikrer tilstrekkelig kapasitet og forsvarlig tilgang til hygienisk drikkevann samt slukkevann. Matloven stiller krav om nødvendig aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere ved gjennomføring.

- *Forslagstillers kommentar:* Det er god kapasitet og trykk på nærliggende vannledning. Viser til VAO-premissnotatet. (Se kommentar til innspill fra Statsforvalter.)

- *Planmyndighetens kommentar:* Viser til vår kommentar til innspill fra Statsforvalteren.

7. Bane NOR

Lokalisering av boliger nær togstasjonen skaper grunnlag for videreutvikling av et bærekraftig kollektivtilbud. Deler av den planlagte bygningsmassen forutsettes imidlertid lokalisert i et støybelastet område.

- *Forslagstillers kommentar:* Se kommentar til innspillet fra Statsforvalter.

- *Planmyndighetens kommentar:* Viser til vår kommentar til innspill fra Statsforvalteren.

8. Indre Østfold brann og redning IKS (IØBR)

Forutsetter at tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap og oppstillingsplass for brannvesenets biler er ivarettatt og at det er tilstrekkelig vannforsyning.

- *Forslagstillers kommentar:* Det er medtatt kjøremønster og oppstillingsplasser for brannbil i bakgården ihht veiledning fra Indre Østfold brann og redning. Slukkevann: Planområdet ligger tett på kommunale hovedledninger, og det er god kapasitet og trykk på eksisterende vannledning (se VAO-premissnotat for detaljregulering, Multiconsult.)

- *Planmyndighetens kommentar:* Innspillet må ivaretas under utformingen av planforslaget.

9. Elvia

Planforslaget må ta høyde for adkomst, drift og anlegg for nettselskapet. Det må settes av i plan og bestemmelser til ny frittliggende nettstasjon. Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg.

- *Forslagstillers kommentar:* Reguleringsbestemmelsene muliggjør bygging av nettstasjon.

- *Planmyndighetens kommentar:* Innspillet må ivaretas under utformingen av planforslaget.

10. Giljeveien vel



Det må ikke ledes trafikk via Giljeveien. Omfanget av prosjektet oppfattes som voldsomt. Det bør utvises måtehold med hensyn til etasjeantall og det må være nedtrapping mot eksisterende bebyggelse. Man bør unngå boliger mellom Osloveien og Giljeveien nr. 5 og 7. Anmoder om at vertikale elementer tas bort. Støyforhold og lysforurensning må utredes nøye, med hensyn til konsekvenser for naboer.

- *Forslagstillers kommentar:* Adkomst vil være fra Vammaveien. Etasjeantall vil variere mellom 3 og 6. etasjer, lavest mot syd. Hoveddelen av bebyggelsen ligger som en skjerm mot Osloveien. Dette vil også være nødvendig i området mellom Osloveien og Giljeveien 5-7. Støymessig vil dette også ha positive konsekvenser for nabobebyggelsen lenger syd. Det er utført en støyvurdering som har vært premissgivende for hvordan bebyggelsen er plassert.

- *Planmyndighetens kommentar:* Illustrasjoner som følger plansaken må illustrere den maksimale utbyggingen planforslaget legger opp til. Detaljutformingen vil allikevel overlates til byggesaksfasen.

11. Vammaveien park

Det er mye trafikk i Vammaveien og i krysset Vammaveien/Osloveien ved skolestart og -slutt. En del av denne trafikken skal til Kiwi. Ber de om at det blir tatt hensyn til trafikksituasjonen og at det skapes en løsning som begrenser et trafikalt kaos som kan komme.

- *Forslagstillers kommentar:* Beregningene i trafikkanalysen viser at trafikkavviklingen på Osloveien og Vammaveien blir akseptabel også i 2034 etter gjennomført utbygging.

- *Planmyndighetens kommentar:* Trafikkanalysen i planforslaget er basert på oppdaterte data og skal være utgangspunkt for disse vurderingene.

12. Sameiet Vammaveien 29 v/ styreleder Jan-Erik Espedal

Har adkomst fra Vammaveien gjennom en tinglyst rettighet, og lurte på hva forslagstiller har tenkt om denne.

- *Forslagsstillers kommentar:* Adkomsten er beholdt på samme sted som i dag. Den vil fungere som adkomst for Sameiet Vammaveien 29 samt til gårdsrommet i det regulerte området. Vammaveien 29 kan fortsatt bruke adkomsten.

- *Planmyndighetens kommentar:* Ingen kommentar.

13. Kristine Strand, eier av Giljeveien 7 (53/653)

Hvilke avstandsregler vil bli gjeldende mellom nye bygg og eiendomsgrensen?

- *Forslagsstillers kommentar:* Minimumsavstand blir 4 meter fra yttervegg til naboeiendommer i sør. Balkonger, plattinger og underjordisk parkeringsanlegg kommer nærmere, men innenfor foreslått byggegrense. Mot Giljeveien 7 vil det sannsynligvis være beplantning/trær. Disse vil fungere som skjerming mellom kvartalslekeplass og Giljeveien 7. Bebyggelse og beplantning vil ikke påvirke naboenes solforhold

- *Planmyndighetens kommentar:* Ingen kommentar.

14. Magne Unnerud, eier av Vammaveien 32 (53/70/seksjon 11)



Det er meget stor trafikk i området, og ikke ansvarlig å bruke eksisterende innkjørsel til nytt byggeprosjekt. Det må etableres flere innkjørsler.

- *Forslagstillers kommentar:* Innkjøring til ny bebyggelse kan bare skje fra Vammaveien da det ikke er ønskelig å skape mer trafikk i boligområdet i Giljeveien, og det kan ikke etableres avkjørsler fra Osloveien

- *Planmyndighetens kommentar:* Den foreslåtte inn/utkjørselen er den samme som er benyttet til Smaalenene hotell tidligere. Østfold fylkeskommune/Statens vegvesen vil vurdere denne løsningen under offentlig ettersyn.

15. Steinar Høistad, eier av Vammaveien 32 (53/70/seksjon 32)

Er bekymret for trafikksituasjonen og ber om at den analyseres for å lage en løsning som begrenser fremtidige trafikale problemer.

- *Forslagsstillers kommentar:* Trafikkavviklingen blir akseptabel også i 2034 etter gjennomført utbygging.

- *Planmyndighetens kommentar:* Viser til vår kommentar til innspill fra Magne Unnerud.

16. Thomas Kristian Granerud, eier av Giljeveien 13 (53/365)

Har innvendinger mot bygg på opptil seks etasjer, som vil være til stor sjenanse for nærmeste naboer.

- *Forslagsstillers kommentar:* Ingen kommentar.

- *Planmyndighetens kommentar:* De høyere bygningene vil bli plassert lengst mulig bort fra dagens småhusbebyggelse. Innspillet problematiserer overgangen mellom dagens eneboliger i området og ønsket om fremtidig sentrumsbebyggelse.

Alle innspillene som har kommet inn og forslagsstillers kommentarer følger vedlagt i sin helhet.

Kommunedirektørens vurderinger:

Planforslaget generelt virker gjennomarbeidet og realiserbart

Planområdet er en del av Askim sentrum og ligger nest inntil kollektivknutepunktet Askim stasjon. Planforslaget legger til rette for ny blokkbebyggelse med fasader langs Osloveien. Det vil åpne for en intensivert arealbruk som delvis bryter med annen småhusbebyggelse sør for Osloveien, og vil representere overgangen mellom Askim sentrum og villabebyggelsen videre sørover.

Plankonseptet består i å etablere en urban boligstruktur langs Osloveien og Vammaveien ved å plassere delvis sammenhengende fasader av boligblokker nærmest Osloveien og skape skjermede arealer til uteopphold på sørsiden. Et slikt grep krever at boligene som vender mot veien oppnår tilfredsstillende støyforhold og blir gjennomgående. Området er betegnet «sentrumsformål» i den nye kommuneplanens arealdel, hvor det kan tillates støyfølsomme formål innenfor bestemte vilkår. Men en slik fasadeløsning blir noen av inngangspartiene vendt ut mot veien, så det blir påkrevet med en gjennomført løsning på nordsiden, med fortau og mest mulig skjerming mot veien. Blokkene foreslås oppført i 4 - 6 etasjer og vil bli



en dominerende fasade i bybildet. Det er allerede lagt til rette for mye utbygging også på nordsiden av Osloveien/fv 128, men bebyggelsen skal trappe ned mot de eldre bygningene som skal bevares på denne siden av veien.

Planforslaget legger også til rette for småhusbebyggelse som kan bli en innpassing i overgangen mot stedlig eneboligbebyggelse på sørsiden. Med ca. 100 boenheter er det påkrevet å legge til rette for en kvartals-/strøkslekeplass i tillegg til ordinære uteoppholdsarealer, og denne er sikret i sørøst.

Planforslaget må sikre at bygulvet vil harmonere innenfor planområdet og med byen utenfor

Konflikten mellom Osloveien med stor trafikkmengde og vekstbehov i byutviklingen kommer godt til syne med dette planforslaget. Når fremtidig utbygging brer seg på begge sider av veien, øker behovet for gatemessig utforming og trygge forbindelser til fordel for gående og syklende.

De foreslåtte bygningene vil etablere et sammenhengende strekk på omkring 170 meter. En så vidt massiv fasadefront må stykkes opp for å skape en rytme, og for å etablere luft og rom mellom seksjonene. Det reduserer igjen muligheten for støyskjerming. For de åpningene som er skissert mellom byggene skal det være et «slusesystem» som bøter på denne virkningen. Det er behov for å etablere nye overganger for gående/syklende over Osloveien, men det er ikke tatt stilling til hvor disse skal plasseres. Den foreslåtte utbyggingen reduserer potensialet for gang- og sykkellinjer fra sør, gjennom området, over rv 128/Osloveien, og videre inn til sentrum i sammenheng med planlagte forbindelseslinjer på nordsiden. Om det kommer avklaringer på hvor det bør anlegges slike nord/sørgående traseer for gående/syklende før planforslaget vedtas endelig, bør kommunen og forslagsstiller i fellesskap se etter muligheter for å integrere disse i planforslaget.

Denne problemstillingen vil henge sammen med «Fra vei til gate»-prosjektet som kommunen har initiert. Ringnes park vil fungere bedre som boligprosjekt med et oppstrammet bygateløp, og hvor kryssingen av riksveien og fortauet på sørsiden må henge sammen med åpningene mellom bygningene.

Utforming av fortauene og torget, både i seg selv og i forhold til Askim for øvrig, skal avklares i byggesak i henhold til foreslått bestemmelse «bygulvet på torget skal være av god kvalitet i henhold til estetisk veileder for Askim by».

Fortau langs Vammaveien og Osloveien er planfaglig relevant for planforslaget og må sikres etablert

Det er innarbeidet fortau i planforslaget, men det er ikke sikret i rekkefølgebestemmelsene at dette skal opparbeides, det er kun sikret opparbeidelse på et senere tidspunkt.

Næringsarealene og noen av boenhetene vil få inngang fra nordsiden, og vil være direkte avhengig av dette fortauet for å få et trafikkikkert, fullgodt inngangsparti. Derfor må det stilles krav om at fortauet blir opparbeidet før området tas i bruk. Dette kan realiseres etappevis samtidig med oppføringen av det enkelte bygg for å unngå for store investeringskostnader i tidlig fase.

Illustrasjoner som følger et planforslag må vise maksimal utnyttelse for ikke å være misvisende



Illustrasjoner som følger et planforslag skal vise hva som faktisk kan bygges ut med hjemmel i planen, altså det maksimale byggevolumet. De illustrasjonene som er lagt ved planforslaget viser i realiteten kun et eksempel på hvordan området kan bygges ut. Illustrasjonene er derfor mindre relevante for plansaken. Om illustrasjonene viser en mindre/lavere utbygging enn hva planforslaget i realiteten åpner opp for, vil de være misvisende. Det kan i ytterste fall gi behov for nytt offentlig ettersyn.

Bygningshøydene utfordrer de overordnede rammene, men bør aksepteres med justeringer

Det er et viktig prinsipp at gesimsen på 4. etasjene skal være hoved-gesims, for å motvirke at blokkene blir for ruvende. De høyere etasjene må underordnes dette prinsippet og bidra til å redusere høydevirkningen ved å trekkes innover. Dette løses på en akseptabel måte i illustrasjonprosjektet, men er allikevel ikke tilstrekkelig sikret i plandokumentene. For å sikre at det ikke etableres sammenhengende fasader i 6 etasjer må gesimslinjen mellom 4. og 5. etasje markeres i plankartet med høydekoter langs hele den nordlige og østlige fasaden. Eventuelt må det tilføyes en bestemmelse som tilbaketrekning av 5. og 6. etasje mot nord/Osloveien med minst 1 meter, for å minske høydevirkningen. Øverste etasjer utgjør 5. og 6. etasje i illustrasjonsprosjektet.

Inntil 1/3 av 5. og 6. etasjes volum mot nord/Osloveien kan fratas krav om tilbaketrekning.

Selv om bygningene blir høye, viser planbeskrivelsen at de ikke påvirker sol/skyggeforholdene på bakken betydelig, og det er god avstand til nabobebyggelsen i nord. Plangrepet skal med andre ord bygge opp under kravet om høy bokvalitet selv om bygningsvolumene er store.

Illustrasjonene som følger planforslaget bygger også opp under det samme hovedprinsippet med en tilbaketrukket 5. og 6. etasje. Om plankartet/reguleringsbestemmelsene da tillater sammenhengende fasader, blir illustrasjonene misvisende.

Høydene er satt etter vurderinger rundt tomtens beskaffenhet og påvirkning av skygge på omgivelsene, og hva området tåler av byggehøyder. Det er viktig å sikre at planforslaget ikke legger til rette for gesimshøyder som går vesentlig utover disse rammene, det ville være et uheldig grep som ikke vil henge sammen med strøkets karakter. Derfor må maksimal gesimshøyde settes til 17 meter for å unngå en sammenhengende fasade i seks etasjer. De to øverste etasjene kan imidlertid oppføres tilbaketrukket fra de nedre, og da opp til maksimalt 23 m gesimshøyde. Dette gir rom for 3,8 høydemeter per etasje (det er lagt opp til en høyere 1. etasje for næringsareal) og skal ikke være til hinder for å føre opp blokkene i 4 – 6 etasjer slik som planfremmer har forslått.

Forslaget til bestemmelser legger kun til rette for flate tak. Det kan være hensiktsmessig å legge til rette også for skråtak, og i så fall bør reguleringsbestemmelsene suppleres med et ekstra sett bestemmelser om alternativ takform.

Det må åpnes for noe næringsareal i første etasje

Tidligere kommuneplanens arealdel for Askim la opp til en betydelig næringsandel. I dialog med forslagsstiller har administrasjonen åpnet for en mindre andel. Områdets lokalisering tilsier allikevel at det må etableres noe næringsareal, og planforslaget må stille et minstekrav



om dette. En andel næringsareal er sikret under «sentrumsformål», men uten angitt minste-/størsteareal.

Boliger inntil en vei med så vidt mye trafikk er krevende, og støyforholdene må sikres en god løsning

Nærheten til rv 128 kan være krevende hvis planforslaget ikke stiller krav om at alle boenheter skal ha tilgang til stille side. Måten å sikre dette på er krav om gjennomgående leiligheter. Det kan tillates vindu mot støyutsatt side av bygget, forutsatt at den enkelte boenheten også har tilgang på den andre siden av bygget, hvor støynivået er lavt nok (stille side). Disse kravene skal være tilstrekkelig sikret i planforslaget.

Vareleveringen og/eller kantstoppen for buss må antakelig flyttes og ganglinjer må revurderes langs Vammaveien

Illustrasjonsplanen viser «mulighet for varelevering», som vil komme i konflikt med dagens holdeplass/kantstopp for buss. Forslagsstiller ønsker å se på løsninger for å flytte bussholdeplassen og/eller flytte vareleveringen inn fra veien.

I illustrasjonsplanen er også ganglinjer for myke trafikanter trukket inn mot innkjøringen til parkeringskjelleren og inn på torgarealet. Dette er ikke en god løsning fordi de myke trafikantene blir ledet inn i den smale delen av frisktsonen. På det samme stedet smalnes fortauet inn mindre enn breddekravet som er sikret i reguleringsbestemmelsene. Planmyndigheten vil be Østfold fylkeskommune/Statens vegvesen uttale seg om denne løsningen under offentlig ettersyn.

Frisiktlinjer i utkjørselen til Vammaveien er ikke tegnet inn i plankartet og kan bli et etterspurt tema under offentlig ettersyn, men administrasjonen har akseptert at denne kun vises i illustrasjonsplanen.

Andre forhold

Tiltak for lokal overvannshåndtering må sikres i plankartet med bestemmelsesområder.

Tiltakene i VAO-notatet som følger planforslaget må forankres i reguleringsbestemmelsene.

Frisiktlinjer i utkjørselen til Vammaveien er ikke tegnet inn i plankartet og kan bli et etterspurt tema under offentlig ettersyn, men administrasjonen har akseptert at denne kun vises i illustrasjonsplanen.

Orientering om Statsforvalterens innskjerping av innsigelsespraksis på grunn av avløpssituasjonen

Ved varsel om oppstart viste Statsforvalteren i Oslo og Viken til den krevende avløpssituasjonen i kommunen. Kapasiteten på avløpsnettet i Askim er kritisk, spesielt vestover. Statsforvalteren har hatt tilsyn på det kommunale avløpsrenseanlegget og ledningsnettet, og tillater ikke mer påslipp av spillvann før avløpsrenseanlegget er oppgradert. Eventuelt må Indre Østfold kommune bekrefte mindre påslipp ved sanering av avløpssystemet og reduksjon av fremmedvann/innlekk.

Statsforvalteren har varslet en strengere innsigelsespraksis i et eget brev datert 30.1.2024 om ivaretagelse av avløphåndtering i kommunenes arealplanlegging. De anbefaler at det



innarbeides rekkefølgebestemmelser ved planlagt utbygging i områder med utilfredsstillende avløpsløsning. Om kommunen skal imøtekomme Statsforvalterens tidligere uttalelser fullt ut, må det tas inn en rekkefølgebestemmelse om dette, men med den konsekvens at området ikke kan tas i bruk før nytt hovedrenseanlegg er i drift eller det totale påslippet til avløpsnettet er redusert.

Fremtidig avløpstrase må sannsynligvis krysse nærområdet og kan i ytterste konsekvens forsinke utbyggingen.

Kommunen har gjennomført et mulighetsstudium for kryssing av Osloveien/K2. Det er ikke konkludert endelig på trasevalg, men ny ledning kan komme i interessekonflikt med planlagt boligblokk C og deler av blokk B, innenfor gbnr. 53/653. Kommunen har behov for handlingsrom for å sikre avløp gjennom og ut av Askim sentrum i forbindelse med planleggingen av nytt hovedrenseanlegg på Stegen. Dette kan gi nye, avgjørende føringer for planløsningen, men kommunaldirektøren jobber ut fra den forutsetningen at dette blir avklart før planforslaget for Ringnes park sluttbehandles.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget med de justeringer som fremgår av forslaget til vedtak. Planforslaget fremmes til politisk behandling før det legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg

Reguleringsplan for Ringnes park i Askim, ny boligbebyggelse saksfremlegg til offentlig ettersyn PlanID 301420210005

01. Plankart plannivå 02.pdf

3 Reguleringsbestemmelser rev 170225.docx

4 Planbeskrivelse rev 170225.pdf

6 Illustrasjonsprosjekt med arealregnskap rev 170225.pdf

04. Landskapsplan.pdf

06. Varslingsbrev og annonse.pdf

07. Forhåndsuttalelser.pdf

08. Oppsummering av forhåndsuttalelser og kommentarer.pdf

09. ROS-analyse.pdf

10. Geoteknisk datarapport.pdf

11. Områdestabilitetsvurdering.pdf

12. Landskapsanalyse.pdf

13. Luftkvalitetsrapport.pdf

14. Notat nettstasjon.pdf

15. Støyrapport.pdf

16. Tiltaksplan for forurenset grunn.pdf

17. Trafikkanalyse.pdf

18. VAO-notat.pdf

19. Beregning blågrønn faktor.pdf



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

Reguleringsplan for Ringnes park i Askim, ny boligbebyggelse saksfremlegg til offentlig ettersyn PlanID 301420210005