

Forslag detaljregulering for boligområde på Hon nordre, gbnr 60/2, PlanID 012420180007

Merknadsbehandling – Sammenfatning av uttalelser til høring og offentlig ettersyn, varslet 01.07.2023, frist 12.09.2023

Avsender	Sammendrag av uttalelse	Kommunedirektørens kommentarer	Forslagsstillers kommentarer
1. Bane NOR Dat. 11.08.2023	1.1. Kryssutbedring langs fv 128 Askimveien kommer i berøring med eiendomsgrense mot jernbaneareal på Bane NORs eiendom og det gjøres oppmerksom på at dette vil skje delvis innenfor 30 meter fra nærmeste spormidt, og dermed vil kreve tillatelse i henhold til jernbaneloven § 10.	1.1 Tas til følge. Beskrivelse av situasjonen og behov for søknad om tillatelse etter jernbaneloven § 10 er tatt inn i planbeskrivelsen.	
	1.2 Bane NOR er fornøyd med at det opparbeides gangvei mot Østliveien hvilket vil kunne bidra til å redusere kryssing over planovergangen i Eidsveien, særlig for reiser til ungdomsskolen. Bane NOR er opptatt av at kommunen både som planmyndighet og veieier bidrar til god trafiksikkerhet ved planovergangen.	1.2 Er ivaretatt i planforslaget.	
	1.3 Planavgrensningen ligger delvis i eiendomsgrensen mot Bane NORs eiendom på gbnr 59/4. Siden eiendomsgrensene har lav grad av nøyaktighet mener Bane NOR som grunneier at det vil være nyttig om det i forbindelse med prosjektering og videre arbeid gjøres en oppmålingsforretning.	1.3 Tas til følge. Planlagt passeringslomme i krysset mellom fv128 og Simenrudveien grenser mot gbnr 54/19 og mot gbnr 59/4 (Bane NOR) i sør. De aktuelle grensene har lav nøyaktighet og plasseringen kan avvike med inntil 2 meter	

fra det som er vist i matrikkelen. En enkel måling viser at ny veikant blir liggende ca. 1-2 meter fra eiendommene.



Bilde 1: Utsnitt av ortofoto med den aktuelle eiendommen markert

Følgende bestemmelse tas inn i planforslaget:

§ 8 Krav om rekkefølge for gjennomføring

- a) Før det gis tillatelse til igangsetting av tiltak innenfor felt o_SKV2 skal eiendomsgrensen mellom gbnr 100/18, og gbnr 59/19 og 59/4 fastsettes ved oppmålingsforretning.

**2. Norges
Vassdrags- og
energidirektorat
(NVE)
Dat. 07.09.23**

2.1 Utredningen er utført iht. NVEs veileder 1/2019 og NVE tar konklusjon fra GrunnTeknikk sin rapport (116655n1, datert 06.12.2022) og uavhengig kvalitetssikring utført av Sweco (10232689-G01, datert 28.10.2022) til etterretning. Sikkerhet mot områdeskred er dokumentert i henhold til vår veileder 1/2019 – sikkerhet mot kvikkleireskred.

2.1 Tas til orientering.

2.2 Konsekvenser av tiltak i ravinene og vurdering av bygningsplassering

Ut fra foreliggende dokumentasjon er det vurdert å være behov for sikringstiltak i form av avlastning og erosjonssikring. Kan ikke se at konsekvensene av tiltak i ravinene er vurdert.

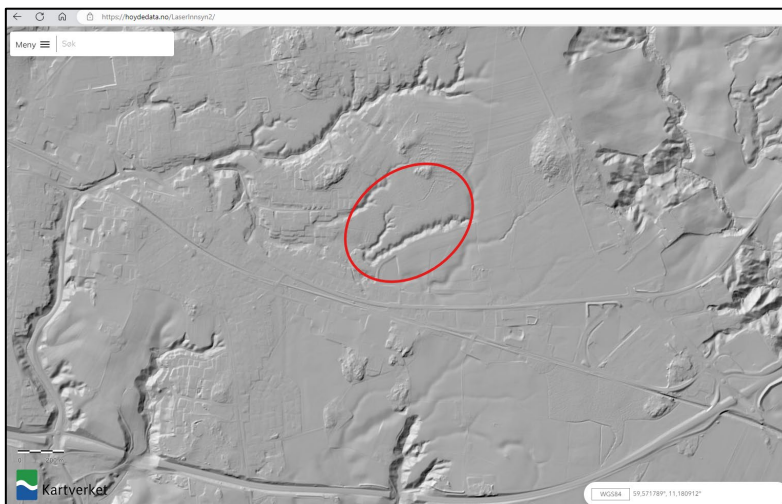
Raviner (vassdrag) har en egenverdi både ifht natur og vassdragsmiljø. NVE gir et **sterkt faglig råd** til kommunen om å vurdere om det er mulig å oppnå tilstrekkelig sikkerhet ved f.eks. å plassere ny bebyggelse så langt fra skråningstopp, at skråningene blir liggende utenfor influensområdet til tiltaket, da vil det ikke være nødvendig med sikringstiltak (inngrep i ravinene) samtidig som man sikrer at bebyggelsen ikke berøres av fremtidige overflateprosesser (erosjon) i skråningene (TEK17 kap.7-2).

2.2 Tas delvis til følge

Leirraviner er oppført i rødlista for naturtyper som sårbar. Raviner i marine leirer er internasjonalt sjeldne, og beregninger og undersøkelser estimerer et tap av ca. 30 % av leirravinerne i Indre Østfold.

Det er i dag svært få ravinelandskap Indre Østfold som ikke er berørt av terrengendringer. Sett ut fra et bevaringsperspektiv vil større sammenhengende områder ha større verdi enn mindre løssrevne områder.

Ravinene som finnes i planområdet, er rester av et større sammenhengende landskap som drenerer mot sør og vest. Rester av dette ser man i dag i Henstad skog, ved ravineveien (fv 115 Skiptveien) og vest for Løkenskogen og Nygård.



Bide 2

2.2 Forslagsstillers kommentar:

I justert planforslag er muligheten for oppfylging av ravinebunn fjernet fra reguleringsbestemmelsene. Avlastning av skråningstopp beholdes som avlastningstiltak, og illustreres og beskrives i geoteknisk notat.

Reguleringsbestemmelse sikrer at den naturlige ravineformen skal beholdes. Hele plangrepet og prosjektets konsept baseres på at ravinene skal bestå, og de utgjør området gjennomgående grønnstruktur. Nødvendig erosjonssikring tillates.



Bilde 2 og 3: Utsnitt fra geoteknisk rapport – Utredning av områdestabilitet. Tre raviner ligger delvis innenfor planområdet. Disse benevnes som 1 (vestre ravine), 2 (midtre ravine) og 3 (østre ravine).

Den vestre ravinen er betydelig endret i forbindelse med utbyggingen av Østliveien og Torsvei, og vannsig fra nord er lukket fra Østliveien. Terrenget i den midtre ravinen framstår som mer eller mindre intakt. I den østre ravinen har det vært foretatt avlastning på skråningstopp mot sør, men framstår ellers som intakt.

Da planområdet ble vedtatt avsatt til boligformål i arealdelen for tidligere Askim kommune, ble området forutsatt bebygd med 180 boenheter. Under utarbeidelsen av detaljreguleringen ble det vurdert at hensynet til utvikling av boliger med god bokvalitet kan forsvare en lavere utnyttning. Planforslaget som har vært på offentlig ettersyn gir mulighet for ca. 144 boenheter.

Om en ravine skal bevares må opprinnelig terreng beholdes fra bekkekant til skråningstopp mot platået innenfor. I områder hvor det ikke er gjort terrengingrep vil et ravinelandskap omfatte større områder hvor ravinene danner et vifteformet mønster hvor det er grunne raviner øverst i terrenget og gradvis større og dypere raviner fram til resipienten som ravinen utløp

til. Om den karakteristiske landskapsformen og naturlig utviklet vegetasjon skal kunne oppleves, må større sammenhengende områder sikres, hvilket ikke vil være mulig innenfor tettbebyggelsen.

Revidert geoteknisk utredning konkluderer med at tilstrekkelig sikkerhet kan oppnås med avlastning i skråningstopp, og forslagsstiller foreslår at mulighet for oppfylling i ravinebunn tas ut av planforslaget. Denne endringen støttes, og vurderes å være viktig for å opprettholde miljøverdiene.

Planforslaget åpner imidlertid fortsatt for inngrep i ravinene ved avlastning og etablering av bebyggelse innenfor skråningstopp. Disse tiltakene, og spesielt bebyggelsen, vil gjøre at det karakteristiske ravinelandskapet blir mindre gjenkjennelig og bredden på grønnstrukturen blir redusert.

I planområdet antas dette å bli mest merkbart i den midtre ravinen siden denne er smal i utgangspunktet og fordi inngrepene vil skje på begge sider. Areal som vil inngå i private tomter kan ikke forutsettes å videreføre ravinelandskapet. Boliger som plasseres ut mot skråningstopp i den midtre ravinen vil kunne virke dominerende i landskapet fordi ravinen er smal og vil ha begrenset plass til trær som skjermer bebyggelsen.

NVE anbefaler at bebyggelsen trekkes tilbake fra skråningskanten, for blant annet for å hindre at bebyggelse blir berørt av erosjon. Overvannsnotatet angir at spredt avrenning fra vadi og regnbed til ravine, samt eventuell steinsetting av utløp, vil hindre erosjon. Begge løsningene antas å fungere, men overvannsanlegg må vedlikeholdes og har en sårbarhet som følge av dette.

Utgangspunktet bør derfor være at ny bebyggelse trekkes lengst mulig tilbake fra skråningstopp. Planforslaget legger opp til et repos mellom boligtomtene og skråningstoppen for å avbøte forholdet.

Erosjonssikring langs bekk vil også være et inngrep i ravinene. Uten utbygging vil ikke dette nødvendigvis være påkrevd.

Overordnede føringer tilsier at raviner ikke bør bygges ned i framtiden, men fordi det er så mye leire og ravinelandskap i Indre Østfold kommune kan det være vanskelig å unngå helt, derfor er det viktig å være godt kjent med forholdene knyttet til en ravine når det planlegges ny utbygging, slik at mest mulig av terrenget bevarer.

De tre ravinene i planområdet utmerker seg ikke særskilt med verdifullt eller mangfoldig naturmiljø, men de har en egenverdi.

Kombinasjonen av terreng, bekker og finkornede løsmasser er typisk for raviner og gir gode vekstforhold og grunnlag for naturmangfold. Så lenge terreng og vannforekomster opprettholdes kan fortsatt mer stedstilpasset vegetasjon etableres og det biologiske mangfoldet øke.

Potensialet for en slik naturrestaurering vil være begrenset i den midtre ravinen fordi en del areal vil bli opparbeidet til stier, og vegetasjonen bør ha en åpen karakter. Bebyggelse og avlastning i skråningstopp fører til at tilgjengelig areal, i en allerede smal og grunn ravine, blir smalere. Noe areal vil også bli «spist opp» av kanteffekter i overgangen til boligareal. Det kan være brede hekker, behov/ønske om å unngå trær tett på bolig, og liknende. Dette kan tale for økt bredde på regulerte grønnstrukturer.

Faresonen/aktsomhetssonen for skred ble kartlagt i en ny geoteknisk utredning desember 2022, der faresonene som nå ligger inne i plankartet var avgrenset. Rapporten konkluderte med at stabiliserende tiltak ville gi tilstrekkelig sikkerhet for at bebyggelsen som var planlagt innenfor fareområdene kunne opprettholdes.

Utbygging med stabiliserende tiltak hadde vært vanlig i mange byggeområder i Askim og det ble ikke stilt krav om å ta ut deler av bebyggelsen som var foreslått innenfor faresone for skred.

Etter offentlig ettersyn er det levert en revidert geoteknisk rapport som dokumenterer at det vil være tilstrekkelig med kun avlastning i

skråningstopp for å oppnå nødvendig sikkerhet ved etablering av planlagt bebyggelse.

Uttalelsene fra NVE og regionale myndigheter avspeiler en generell holdningsendring til naturinngrep, betydningen av åpne bekker og tilstanden i disse og naturområdenes betydning for håndtering av overvann. Siden disse hensynene ikke har vært drøftet inngående tidligere i prosessen, må problemstillingene gis en reell vurdering nå selv om planarbeidet har pågått over lang tid.

Byggeområde BKS4 ligger i nordvestre hjørne av planen, delvis innenfor fareområde H310_2, og innenfor vestre ravine. Terrenget i ravinen er allerede betydelig endret i forbindelse med utbyggingen av Østliveien og Torsvei og vannsig fra nord er lukket fra Østliveien. Dette gjør at det blir vanskelig å forsvare et krav om at planlagt gang- og sykkelbru skal bygges uten fyllinger og at konsekvensene av avlastning og utbebygging i den østre skråningen framstår som mindre betydningsfulle.

Byggeområde BBB3 og BFS2 ligger i nordøstre hjørne av planen, og delvis innenfor H310_1. Et belte med bredde på ca 40 meter øst for disse feltene reguleres til blågrønn struktur og skal fremstå som natur- og rekreasjonsområder. Avstanden fra tomtegrense til bekk vil være ca 10-15 meter. Planlagt arealbruk øst for de to byggeområdene, samt bredde og avstand til byggeområdene gjør at foreslått bygningsplassering vurderes å ha begrenset konsekvens for opplevelsen av ravinlandskapet og mulighet for å opprettholde stedstilpasset vegetasjon og et naturlig miljø langs Engerbekken.

Byggeområde BKS2, BKS3 og BFS1 ligger midt i planområdet mot sør, delvis innenfor fareområde H310_1. 4 planlagte boenheter ligger innenfor faresonen. I og med at denne ravinen framstår som mer eller mindre intakt og ligger midt i planområdet der det mest trolig vil være høyest bruksintensitet, er det spesielt viktig å vurdere om foreslått bygningsplassering kan påvirke forhold som er avgjørende for natur eller attraktivitet. Avstanden mellom formålsgrensene til BKS3 og BFS1 er ca 24

meter og avstand fra formålsgrense til senter av vannsig ca 10 meter, noen steder smalere.

Dersom boenheter innenfor BKS2 og BKS 3 tas ut vil det bli rom for mer vegetasjon som kan bidra til å skjerme bebyggelsen som da vil ha større avstand til planlagt tursti. Bebyggelsen i BFS1, på motsatt side av ravinen ligger noe nærmere midtlinje med vannsig. Boligen lengst nord i BKS1 ligger tettest på dette vannsiget, men denne ligger utenfor faresonen. I landskapsplan er boligene i dette området plassert med kortsiden mot vest. Illustrert plassering og bygningsomriss er imidlertid ikke juridisk bindende, og bebyggelsen kan like gjerne legges med langsiden mot vest. Dersom det ikke er en sone med skog mellom bebyggelsen og ravinen vil bebyggelsen kunne virke dominerende i området, hvilket kan redusere områdets attraktivitet for rekreasjon.

Det er nærliggende å tro at fremtidige beboere i BKS1 ikke ønsker trær og skog mot vest. Avstanden mellom tomtegrense og midten av ravinen tilsier også at det vil være begrenset plass til vegetasjon. For å få til en sone med skog langs østre skråning i ravinen må trolig flere hus tas ut i dette eneboligområdet. Det kan føre til at hele feltet må utgå og at en viktig del av variasjonen i bebyggelsen i området utgår.

Dersom det konkluderes med at det ikke er mulig å gjøre tiltak i eneboligfeltet for å sikre en bredere grøntsoner og større avstand til bebyggelsen, så vil det også være vanskelig å forsvare å ta ut de tre rekkehus i vestre skråning. Konklusjonen vil da måtte bli det anses tilstrekkelig at denne delen av den blågrønne strukturen vil ha en begrenset bredde, men at opprettholdelse av vannsig og etablering av en viktig turvei sikres. Det vil bli plass for noe grønnstruktur, men planlagt bebyggelse vil prege området. Opplevelse og forståelse av ravinepreget og vil bli noe begrenset.

For å gi noe mer rom kan det ene rekkehuset i BKS2 tas ut. Da blir del av ravine bevart og størrelsen på grønnstrukturen Engerbekken og kvartalslekeplass noe større.

		<p><u>Konklusjon</u></p> <p>Den midtre ravinen vil få en avlastning av skråningstoppen og bygninger vil bli plassert i randsonen ut mot ravinlandskapet. Den mest kritiske sonen vurderes å være mellom felt BKS2 og BFS1. Foreslått bygningsplassering antas å virke negativt inn på muligheten for sikre kantvegetasjon langs vannsig og muligheten for at området vil kunne være attraktivt for rekreasjon og ikke kun en gangforbindelse.</p> <p>Med bakgrunn i ovennevnte kan det sterke faglige rådet fra NVE tas delvis til følge gjennom ovennevnte endringer.</p> <p>Dette punktet er spesielt omtalt i saksfremlegget til politisk sluttbehandling.</p>	
	<p>2.4 Overvann:</p> <p>Det fremgår av overvannsrapporten at det i dagens situasjon er utfordringer med avrenning i området ved kraftig nedbør og at det er svært dårlig kapasitet på eksisterende overvannsledning.</p> <p>Når det gjelder overvann er det opp til kommunen å bestemme et øvre akseptnivå for overvannsfare. Vi gir sterkt faglig råd om at det innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at alle forutsetninger i rapport fra Svendsen og Co. gjennomføres før det gis rammetillatelse.</p>	<p>2.4 Tas til følge.</p> <p><u>Oppstuvning av vann</u></p> <p>I overvannsnotatet anbefales den gamle overvannsledningen som trolig har vært tilknyttet tidligere planteskole drift, skiftet ut. Det er opplyst at foreslått dimensjon for den nye ledningen er gitt av kommunen. Det er uklart hvilket ledningsnett den eksisterende, gamle ledningen er koblet til, men dette er ikke avgjørende siden den skal skiftes ut. Den nye overvannsledningen vil bli koblet til en nyere overvannsledning nedstrøms av planområdet. I nytt supplerende notat datert 07.11.2024 opplyses det at rørdimensjon på 315 mm vil gi rikelig kapasitet for kommunens angitte maks påslipp på 3-5 l/s.</p> <p>Angitt maksimalt på slipp til kommunalt nett vil gjelde for overvann og flomvann fra både planområdet og Engerbekken. Det er imidlertid ikke levert dokumentasjon på hvilke vannmengder som må påregnes fra Engerbekken i framtiden, og ikke gjort rede for hvordan nåværende situasjon med oppstuvning av vann i sørøstre del av planområdet vil endres bli i utbygd situasjon.</p> <p><u>Overvannshåndtering</u></p> <p>Overvannsnotatet beskriver hvordan overvannstiltak i planområdet vil redusere flomavrenningen, men vurderer ikke mulige konsekvenser nedstrøms av en utskifting av den gamle, private overvannsledningen. I</p>	<p>2.4 Forslagsstillers kommentar:</p> <p>Kravet om godkjent VA og overvannsplan er sikret til IG i dette planforslaget. Selve opparbeidelsen av overvannstiltak skal gjennomføres før brukstillatelse/ferdigattest til første bolig innen hvert gjeldende boligfelt.</p> <p>I planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn var rekkefølgekravet knyttet til opparbeidelsen av hovedatkomstveien inn på feltet.</p> <p>Siden overvannstiltakene i hovedsak ligger i forbindelse med boligfeltene, vurderes det som mer hensiktsmessig å knytte opparbeidelse av overvannshåndteringen sammen med etablering av boligene.</p>

avløpsplanen som følger planforslaget er dimensjon på den nye ledningen angitt til 315 mm mens eksisterende ledning har en diameter på 150 mm. Det antas at eiendom gbnr. 54/2 m.fl. vil kunne bli berørt hvis det blir økt flomavrenning som følge av utskiftningen.

Ifølge overvannsveileder, datert mai 2020, kap. 5.3.2, pkt Overvann må tillatelse fra grunneier innhentes og tinglyses på aktuell eiendom dersom overvann ledes til annen privat eller offentlig grunn.

Ut fra ovennevnte er det vurdert at det må tas en inn ny bestemmelse i planforslaget som fastsetter krav om utredning og eventuelt sikring av rett til utledning av overvann.

Følgende bestemmelser tas derfor inn i planen:

§ 3.1 Generelle krav, nytt punkt pkt d)

Flomvei: Dersom tiltaket fører til endring i flomavrenning og økte vannmengder ut av tiltaksområdet, skal det innhentes tillatelse fra berørte eiendommer nedstrøms, gbnr 54/2 mfl.

§ 3.2 Krav til dokumentasjon av tiltak

a) Sammen med rammesøknad skal det leveres:

Utredning som klargjør mulige konsekvenser av utskiftning privat overvannsledning (Btg OV150) under Simenrudveien

Overvannstiltak

Forslagsstiller har i samsvar med sterkt faglig råd lagt inn forslag til rekkefølgebestemmelse som sikrer at overvannsløsninger i boligfeltene er ferdig opparbeidet før ferdigattest eller brukstillatelse for første bolig kan gis.

For å sikre at alle forutsetninger i overvannsnotat gjennomføres foreslås i tillegg følgende presiseringer tatt inn i planbestemmelsene.

§ 3.1 Generelle krav, pkt c)

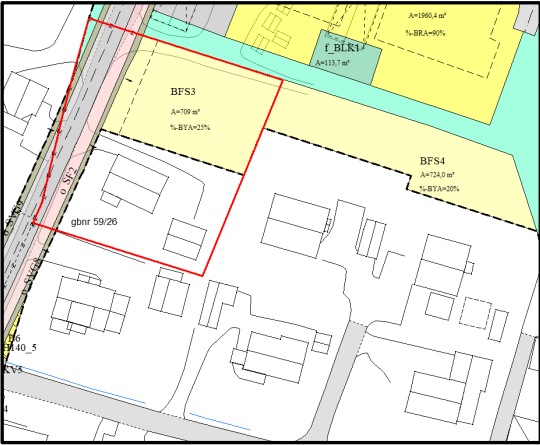
Første ledd

Løsninger for overvannshåndtering skal følge reguleringsplanens overvannsplan datert 03.02.2022, og den til enhver tid gjeldende overvannsveileder for Indre Østfold kommune.

Sjette ledd

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

		<p>§ 3.2 Krav til dokumentasjon av tiltak, a), Nytt punkt 7. Dokumentasjon i [utomhusplan], [byggeplan], [landskapsplan], tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele planområdet. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.</p> <p>§ 4 Boligbebyggelse og anlegg, pkt a) Fellesbestemmelse for BFS1–BFS4, BKS1–BKS5, BBB1–BBB3 Overvannsanlegg er felles for det enkelte felt unntatt for frittliggende småhus på fradelt tomt. Eier har ansvar for at overvannsanlegg fungerer som forutsatt.</p> <p>Overvannsnotat er det opplyst at vegsystemene skal etableres med gresskledd veigrøfter. For å sikre dette etableres foreslås følgende bestemmelse tatt inn i planforslaget:</p> <p>§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr 2.), nytt pkt a) a) Alle samferdselsanlegg skal ha gresskledd grøfter.</p> <p>Det sterke faglige rådet anses med dette å være tatt til følge.</p>	
	<p>2.5 Kommunens ansvar for naturfare NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.</p>	<p>2.5 Anses å være delvis tatt til følge</p> <p>Frem mot sluttbehandlingen har planmyndigheten etterspurt mer dokumentasjon og analyse av flomfare/håndtering av flomsituasjoner. Forslagsstiller har sendt inn supplerende materiale som gjør rede for deres vurderinger.</p> <p>Forslagsstiller har tatt høyde for håndtering av flomsituasjon innenfor planområdet, og lagt opp til at vannet skal renne videre vestover i lavbrekket hvor det er et grøntdrag. Det er ikke kapasitet til å ta unna større mengder flomvann i dette draget. Det er ikke tatt høyde for økte mengder flomvann, så hvordan en fremtidig flomsituasjon vil fungere nedstrøms er fortsatt usikkert.</p>	
<p>3. Bjørn Jørgensen, Dat. 12.09.23</p>	<p>3.1. Utvidelse av planområdet I formålet med planen står det bl.a.: «Planens hensikt a) Hensikten med planen er å gi helhetlige rammer for</p>	<p>3.1 Tas ikke til følge Ved planoppstart ba Bjørn Jørgensen og eierne av Gartneriveien 17 og 19 om at deler av eiendommene som var regulert til friområde skulle omreguleres til boligformål. Dette ønsket ble etterkommet og 709 m2 av eiendommen til Jørgensen foreslås omregulert til frittliggende</p>	<p>3.1 Forslagsstillers kommentar: Ved varsel om oppstart kom det inn en merknad og ønske fra nabo om en utvidet planavgrensning. Dette for å regulere vekk en friområderegulering i</p>

	<p>utvikling av et boligområde med varierte boligtyper»</p> <p>Min eiendom 59/26 vil etter denne planen ha 2 reguleringsplaner som legger føringer for hver sin halvpart av tomten. Det anmodes om at hele 59/26 innlemmes i den nye planen med minst de bestemmelser som er for BSF3, da dette vil virke mindre forvirrende og få en lik regulering på tomten. Vil mene at dette er en såpass liten endring og trolig ikke kan medføre mye ekstra arbeid, samtidig som det blir helhetlige rammer på min tomt. Tanken er å forsøke å prosjektere smarte og miljøvennlige hus som kan bli et rimelig alternativ for de som skal etablere seg for første gang, og kanskje som en familie. Det kan være hus som er kjedet sammen med carport eller frittliggende.</p> <p>Det er 1,5 km til Askim stasjon som med normal gangfart tar 19 minutter og kjapt på sykkel. Det er ønskelig å lage et bærekraftig prosjekt, noe jeg tror er viktig for oss alle, men spesielt for de unge som skal etablere seg og ofte har fokus på det.</p>	<p>småhusbebyggelse (dvs enebolig/tomannsbolig). Planforslaget medfører at det omregulerte arealet kan deles fra gbnr 59/26 som en selvstendig tomt.</p>  <p>Bilde 4: Kartutsnitt med g/bnr 59/26 - som viser reguleringssituasjonen.</p> <p>Eiendommen til Jørgensen tilhører den gamle bebyggelsen i Simenrudveien og Gartneriveien hvor bebyggelsen har forholdsvis enhetlig preg med hovedsakelig eneboliger med saltak, 1 – 1,5 etasjer og romslige tomter. For tomten til Jørgensen er det foreslått krav om saltak for å sikre tilpasning til nærliggende bebyggelse, mens tillatt grad av utnyttning er satt noe høyere fordi tomten er en del mindre enn for øvrige eiendommer. Foreslått regulering vurderes å være tilpasset området og er i samsvar med innspill som ble gitt ved planoppstart.</p> <p>Om det skulle åpnes for en sterkere fortetting, med for eksempel konsentrert småhusbebyggelse slik som vist i illustrasjonen som følger uttalelsen fra offentlig ettersyn, måtte forutsetningene for dette være avklart i overordnet plan.</p>	<p>gjeldende plan som omfatter deler av eiendom 59/26. Hensikten og ønsket fra grunneier var å få dette tilbake til boligformål, slik at hele eiendommen kunne bli regulert til boligformål. Planavgrensningen ble derfor endret og utvidet for å rydde opp i dette forholdet. Ny planavgrensning følger derfor friområdeavgrensningen som går tvers gjennom eiendommen, og har ikke innlemmet hele eiendommen i sin helhet. I det offentlige ettersynet kom det ønske om å både utvide planavgrensningen til å omfatte hele eiendom 59/26 og å øke %BYA til 30%. Spørsmålet har blitt drøftet med planavdelingen, som konkluderte med at det blir en for stor endring som vil kreve et nytt offentlig ettersyn. Forslagstiller ønsker ikke å stoppe reguleringsprosessen nå med å kjøre et nytt offentlig ettersyn. Forholdet forslagstiller ble bedt om å rydde opp i, er fulgt opp slik at hele eiendom 59/26 nå får boligregulering, dog gjennom to reguleringsplaner.</p>
<p>3.2 Innenfor felt BSF3 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse, tomannsbolig og hus i kjede. Dersom bredden på Simenrudveien økes som vist i forslag til omregulering, er det</p>		<p>3.2 Tas ikke til følge</p> <p>Formål BFS3 er frittliggende bebyggelse, hvilket omfatter enebolig og tomannsboliger. Kjedet småhusbebyggelse hører inn under formål konsentrert småhusbebyggelse. En utnyttning på 25 % BYA er vanlig for frittliggende bebyggelse og vurderes som riktig sett i forhold</p>	

	<p>et sterkt ønske å justere til BYA = 30% da dette kan gi noe større fleksibilitet i prosjekteringen, samt kompensere for areal som tas til veigrunn. Det er vel også et poeng med fortetting, som denne planen i noe grad legger opp til.</p>	<p>omkringliggende bebyggelse. Reguleringsplanen ellers anses ikke som fortetting siden planområdet er et ubebygget areal. Dette gjør at tilpasning ikke er et like sterkt hensyn i disse områdene.</p>	
	<p>3.3 Dersom veiløsningen blir som vist i forslag til reguleringsplan, hvordan vil jeg som eier kompenseres for dette?</p> <p>Håper dette blir sett på og ser gjerne frem til et møte.</p>	<p>3.3 Spørsmålet anses å være svart ut. Spørsmålet gjelder gjennomføring av vedtatt regulering</p> <p>Grunn som skal inngå i offentlig vei må erverves. Erverv kan skje gjennom avtale eller eventuelt gjennom ekspropriasjon i de tilfeller partene ikke kommer til enighet. Areal som allerede benyttes til vei vil ikke gi grunnlag for økonomisk kompensasjon. For grunn som i dag er regulert til boligformål og forutsatt omdisponert til veiformål må verdi/kompensasjon fastsettes i dialog mellom partene.</p>	<p>3.3 Forslagsstillers kommentar: Kompensasjon for veigrunn som berører eiendommen, er et privatrettslig forhold mellom forslagstiller og grunneier, og ikke en del av dette planforslaget. Planforslaget legger opp til oppheving av eiendomsgrenser, der veigrunnen berører privat eiendom, men håndterer ikke selve kompensasjonsspørsmålet.</p>
<p>4. Statsforvalteren i Oslo og Akershus Dat. 11.09.23</p>	<p>4.1. Avløpssituasjonen: Statsforvalteren (SF) minner om den krevende avløpssituasjonen og mener at planarbeidet bør avvete før denne situasjonen er mer avklart.</p>	<p>4.1 Indre Østfold kommune jobber iherdig med å forbedre avløpssituasjonen, og har for tiden høy prioritet på å utarbeide planen for hvordan dette skal rettes opp gjennom utbygging av et nytt renseanlegg.</p> <p>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.</p> <p>En utsettelse av vedtak i reguleringsplanen kan gjøre at planen ikke vil være i samsvar med kommunens overordnede planer, gjeldende nasjonale retningslinjer mm. når planen skulle tas opp til sluttbehandling senere. Det kan gjøre at planforslaget må igjennom nye behandlingsrunder og eventuelle nye varslinger. En utsettelse vil derfor føre til risiko for en rekke uforutsette problemstillinger. Dette planarbeidet har pågått over lang tid, og det er påkrevet med en sluttbehandling.</p>	

		<p>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.</p> <p>Dette kan i så fall innarbeides på bakgrunn av et politisk vedtak.</p>	
	<p>4.2 Grunnforhold og overvann: SF viser til uttalelse fra NVE og forutsetter at dette følges nøye opp i det videre arbeidet. SF ber kommunen vurdere om det er hensiktsmessig å legge til rette for boligbebyggelse som krever sikringstiltak i ravinene. Dette av hensyn til naturverdier og bekkene med kantsoner. SF savner en grundigere vurdering av hvordan utbyggingen med sikringstiltak og tiltak innenfor blå/grønnstruktur kan påvirke vannforekomstene.</p> <p>Det vises til at Engerbekken (ID: 002-3366-R) har både dårlig økologisk og</p>	<p>4.2 Tas delvis til følge. Planområdet ble tatt inn i kommuneplanens arealdel for Askim kommune i 2018. I denne arealdelen var planområdet forutsatt bygd ut med 2,25 boenheter pr daa, tilsvarende 180 boenheter. Utnyttingsgraden tilsa ikke at ravinene skulle bevares. Arbeidet med denne reguleringsplanen ble startet opp i overgangen mellom 2018 og 2019. Underveis fant forslagsstiller at de ville bevare ravinene og bygge rundt disse. Dette forslaget ble bifalt av Planenheten.</p> <p>Hensynet som Statsforvalter etterlyser, har derfor vært vektlagt selv om det ikke foreslås gjennomført helt opp til skråningstopp.</p> <p>Samtidig med at Hon nordre ble tatt inn i kommuneplanens arealdel ble det også tatt inn et boligområde ved Tømmerås. I den nye arealdelen for Indre Østfold kommune ble enda ett nytt byggeområde ved Tømmerås tatt inn. Dersom avgrensning av byggeområdene i arealdelen hadde vært basert på analyse av større sammenhengende områder, fra Torsgate til Tømmerås og Korsegården, ville det vært lettere å få bevart en helhet i ravinelandskapet. En «bit-for-bit»-planlegging kan forårsake -som her- at boliger plasseres tett på bekker som kan flomme opp med vanddybder over 20 cm om her.</p> <p>Ut fra de føringene som er gjeldende ved vedtakstidspunktet, ville det vært ønskelig at hele den midtre ravinene hadde blitt bedre sikret ved at bebyggelsen ble trukket lengre tilbake slik at opplevelsen av landskapet ikke blir forstyrret av bebyggelsen og at avstanden til Engerbekken hadde vært større.</p> <p>Planområdet har utfordringer knyttet til geoteknikk og ivaretagelse av raviner med landskap, natur og vassdrag. Det er ikke fullt ut avklart/beskrevet hva som vil skje i forhold til nåværende situasjon med oppstuvning av vann/flom i lavpunktet mellom midtre og østre ravine.</p>	

	<p>kjemisk tilstand og at vannforskriftens § 5 fastsetter at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Dersom ny aktivitet eller nye inngrep og utslipp kan føre til en varig forringelse av miljøtilstanden eller vanskeliggjøre oppnåelse av miljømål, vil dette være i strid med vannforskriften §4.</p> <p>SF minner om at tiltak i kantsoner langs vassdrag med årssikker vannføring krever dispensasjon fra vannressursloven § 11.</p>	<p>Høy vannstand i bekken ved store nedbørmengder er et risikomoment for barn som ferdes i området.</p> <p>Overvann fra planområdet er forutsatt fordrøyd via regnbed og fordrøyningsgrøfter, og veisystemet skal etableres med gresskledd veigrøfter for naturlig filtrering. Gjennom trinnene i overvannsløsningen oppnås naturlig filtrering av overvannet, og tiltaket antas derfor å ikke ha negativ påvirkning på Engerbekken.</p> <p>Samtidig har Engerbekken nedslagsfelt med dyrket mark øst for planområdet. Det er observert at vannet i Engerbekken til tider har høyt partikkelinnhold, hvilket antas å ha sammenheng med at det er dyrket mark i nedslagsfeltet øst for planområdet.</p> <p>Engerbekken antas å ikke ha årssikker vannføring gjennom planområdet.</p>	
	<p>4.3 Støy: Gjennomført støyutredning viser at en fasade på tre boliger i denne veien faller innenfor retningslinjens kriterier for situasjoner hvor det skal vurderes avbøtende tiltak. SF anbefaler at bestemmelsen blir mer forpliktende, og at det heller skal stå at boenhetene skal sikres og/eller bli tilbudt slike tiltak dersom de innfrir kravene til dette.</p>	<p>4.3 Tas til følge Planlagt bebyggelse på Hon nordre ligger utenfor gul og rød støysone, med unntak av en smal sone mot vest i BFS3. Støynivået her antas å ligge i nedre del av gul støysone, og det vurderes at det kan åpnes for unntak fra tabell 2 for den framtidige bebyggelsens fasade mot vest. Det er foreslått å ta inn en bestemmelse om dette.</p> <p>Støyretningslinjen, kap. 5.2.2, angir at det skal vurderes avbøtende tiltak dersom utvidelse av samferdselsanlegg fører til en økning i lydnivå på 1-2 dB for støyømfintlig bebyggelse, forutsatt at støynivå er eller vil bli over 55dB Lden.</p> <p>I støyutredningen legges 1,5 dB til grunn som grense for vurdering av avbøtende tiltak. Beregningene viser at 2 eiendommer får et økt støynivå over 1,5 dB, mens en tredje eiendom får en økning på akkurat 1,5 dB. Retningslinjen forutsetter at det skal gjøres en konkret vurdering ut fra situasjonen i den enkelte sak. Følgende suppleringer foreslås tatt inn i bestemmelse angående støy:</p> <p>§ 3.1 Generelle krav d)</p>	

		«Støyretningslinje T-1442-2021, tabell 2, gjøres gjeldende for planområdet. og for eksisterende eiendommer langs Simenrudveien fram til fv 128. For BFS3 kan det tillates avvik fra tabell 2 for vestre fasade forutsatt at støykrav for uteoppholdsareal oppfylles og at 50% av oppholdsrom og minst ett soverom vender mot stille side. For eksisterende eiendommer langs Simenrudveien fram til fv 128, skal boenheter som får økt støynivå på 1,5 dB eller mer sikres og/eller bli tilbudt støytiltak i samsvar med støyutredning datert 04.05.2024.»	
5. Statens vegvesen Dat. 12.09.23	5.1. Plankart og bestemmelser: <ul style="list-style-type: none"> Formål SGG mangler i liste over reguleringsformål Lekeplass er angitt med betegnelse LEK i bestemmelser og BLK på plankart 	5.1 Tas til følge Feilene er endret i plankart og bestemmelser.	5.1 Forslagsstillers kommentar: Dette er rettet i justert planforslag
	5.2 Støy: Bestemmelsene må konkretiseres og vise til grenseverdiene i tabell 2. Eventuelt kan grenseverdiene tallfestes i bestemmelsene for å fjerne tvil.	5.2 Tas til følge Bestemmelsene er konkretisert både med henvisning til tabell 2, kriterier for støytiltak på eksisterende boliger og åpning for unntak fra tabell 2 for felt BFS3. Se besvarelse til punkt 5.3.	5.2 Forslagsstiller Bestemmelsene er justert med henvisning til tabell 2.
6. Viken fylkeskommune Dat. 11.09.23	6.1. Illustrasjoner Viken fylkeskommune (VF) savner illustrasjoner som viser området sett i sammenheng med områdene rundt. Først da er det mulig å vurdere hvilken virkning bebyggelse og tiltak vil ha på nærområdet og landskapet.	6.1 Tas delvis til følge. Største del av bebyggelsen er småhus som i mindre grad skiller seg ut fra omliggende bebyggelse. Blokkbebyggelsen nord i planområdet vil skille seg ut, men ligger i god avstand fra eksisterende bebyggelse. Sikring av en sterk grønnstruktur med gode muligheter for utfoldelse og lek for barn og unge er vektlagt i planarbeidet og vurderes som det avgjørende premisset for kvalitet i småhusområder. Farge- og materialkonseptet for området vurderes å være viktig for estetikken. Illustrasjoner som viser områdene rundt, er derfor vurdert å ikke være avgjørende i denne saken. Bestemmelse om farge- og materialkonsept justeres for å gjøre bestemmelsen mer forutsigbare.	6.1 Forslagsstiller Både snitt og plan viser det planlagte området i sammenheng med nærområdet rundt.
		§ 3.1 Generelle krav, a)	

		<p>a) «Det er utarbeidet et eget farge- og materialkonsept for Hon nordre med utgangspunkt i «Fargerom for Stasjonsbyene».</p> <p>Farge- og materialkonsept for Hon nordre, datert 01.02.2022, skal ligge til grunn for prosjektet videre. Materialkonsept er juridisk bindende, mens fargekonseptet kan justeres forutsatt at hovedtrekk i "Fargerom for stasjonsbyene" følges og skal gjennomføres i estetiske valg som dokumenteres ved rammesøknad. Farge- og materialkonseptet for Hon nordre, datert 01.02.2022, skal ligge til grunn for prosjektet videre. Materialkonsept gjøres juridisk bindende, mens fargekonseptet kan justeres forutsatt at fargene i hovedtrekk følger "Fargerom for stasjonsbyene". og skal gjennomføres i estetiske valg som dokumenteres ved rammesøknad.»</p>	
6.2 Snitt Det savnes snitt gjennom den høyeste bebyggelsen	6.2 Tatt til følge Nye snitt omfatter også den høyeste bebyggelsen.	6.2 Forslagsstillers kommentar: Snitt C viser den høyeste bebyggelsen i BBB3	
6.3 Matjord: I utgangspunktet er det positivt at masse beholdes innenfor området, men akkurat matjorda er for verdifull til å kun benyttes innenfor et boligområde. Det bør i tilfelle settes av egne arealer for urbant jordbruk. Vi mener det må redegjøres for hvor mye matjord det gjelder, og utarbeides en plan for matjorda.	6.3 Tas til følge Den dyrkbare jorda i området oppfylder kriteriene til dyrkbar jord i forhold til jorddybde på minimum 80 cm. Det er lite stein i de øverste 30 cm og jorda er ikke tørkesvak. At jorda oppfyller disse kriteriene tilsier at dette er god matjord, som må tas vare på. Planforslagets bestemmelse § 3.1, pkt b) suppleres med følgende: § 3.1 Generelle krav, b) «Det skal lages en plan for gjenbruk av matjord som beskriver matjorda i området, vurdering og beskrivelse av aktuelle mottaksområder og utførelse av eventuell jordflytting.»	6.3 Forslagsstillers kommentar: Det er tatt inn ny bestemmelse om plan for matjord, krav til rammesøknad.	
6.4 Barn og unge Det savnes en vurdering av krav til strøkslekeplass, og pekes på at det er krav om strøkslekeplass ved etablering av mer enn 100 boenheter. Viken FK viser til at det i besvarelse av deres innspill fra	6.4 Tas ikke til følge. Det har vært arbeidet med ulike konsepter for området, blant annet ble det forsøkt å få til en samlet kvartalslekeplass sentralt i planområdet. Lekeplassen ville ha beslaglagt store deler av det arealet som er best egnet for utbygging, og det ville bli vanskelig å bevare av ravinene. Ved å legge lekeplassene sammen med blågrønnstruktur med stier, blir det totale arealet som er tilgjengelig for lek og aktivitet større enn de 1500 m ² som nå	6.4 Forslagsstillers kommentar: Ny kommuneplan har ikke lenger krav til strøkslekeplass. I forhold til tidligere kommuneplan, ble kravet til strøkslekeplass vurdert ivaretatt på Korsegård skole, samt at planområdet	

	<p>planoppstart kun er henvist til Korsgård skole som ligger 1,3 km unna.</p> <p>SF ber kommunen nøye vurdere om det ligger til rette for 144 boenheter uten ytterligere vurderinger av krav til strøkslekeplass.</p>	<p>er regulert til kvartalslekeplasser.</p> <p>Ny kommuneplan har ikke lenger krav til strøkslekeplass. Avstanden til Korsgård skole overskrider minste avstand til strøkslekeplass på 500 meter etter tidligere krav i kommuneplanen for Askim. Det antas likevel at det kan være attraktivt for barn på mellomtrinnet å bruke utearealene på Korsgård utenfor skoletiden.</p> <p>For å ta uttalelsen delvis til følge, kunne BKS5 som ligger sentralt i nordenden av det midtre grøntdraget byttes ut med lekeplass. Det ville gitt lekeplassen en optimal plassering, men samtidig redusert bebyggelsen med ett atriumshus. Vi ser ikke at det er aktuelt å legge BKS5 andre steder i området, spesielt på grunn av aktsomhetssonen for ras.</p> <p>BLK6 i sørspissen av ravinetoppen ligger sentralt i aktsomhetssonen for ras og er det største arealet satt av til fri lek. Å legge til rette for ballek der ville legge beslag på en viktig del av skogen, hvor trærne bør beholdes og terrenginngrep begrenses.</p>	<p>har mye grønnstruktur innenfor planområdet og i umiddelbar nærhet.</p>
	<p>6.5 Adkomst mellom delfeltene over ravinedalen</p> <p>Det savnes løsning av adkomst mellom delfeltene over ravinedalen (som reguleres til blå-grønn struktur og skal ivareta lokal overvannshåndtering).</p>	<p>6.5 Tas til følge</p> <p>Landskapsplanen viser totalt 6 stier. I planforslaget som lå ute på offentlig ettersyn var det forutsatt at kun to av disse skulle opparbeides. Stiene antas å bli viktige for fremkommeligheten i området og det vurderes at alle bør opparbeides. Siden det er ønskelig å begrense inngrepene i ravinene mest mulig bør bredden på stiene reduseres fra 1,6 til 1,2 meter. Med bakgrunn i ovennevnte foreslås § 6.1, pkt a) endret i samsvar med følgende:</p> <p>§ 6.1 Generelle krav, b), første ledd «I GBG3 og GBG5 skal det etableres grusede turstier med bredde 1,2 meter ihht landskapsplan.»</p>	<p>6.5 Forslagsstillers kommentar: Det er tenkt turveier gjennom ravinene. Dette er illustrert i illustrasjonsplanen og bestemmelser sikrer opparbeidelse innen formålet blå-grønn struktur.</p>
	<p>6.6 Inngrep i bekkeløp</p> <p>Det opplyst at bekkene skal holdes åpne ved å beholde ravinene, samtidig som det er vist fyllinger i annen dokumentasjon. Det er også vanskelig å sette seg inn i hvor omfattende stabiliserende tiltak vil bli.</p>	<p>6.6 Tas til følge</p> <p>Ny geoteknisk utredning konkluderer med at avlastning på skråningstopp vil gi tilstrekkelig forbedring i stabiliteten og oppfylling i ravinene er utelukket som følge av dette.</p> <p>Planforslaget åpner for at det kan fylles opp i tilknytning til planlagt gang- og sykkelveibro over vestre ravine. Denne ravinen er allerede preget av</p>	<p>6.6 Forslagsstillers kommentar: Ravinene skal beholdes. Stabiliserende tiltak som avlastning av skråningstopp tillates, samt nødvendig erosjonssikring. Det vurderes at ravinelandskapet ikke forringes/endres ved dette, siden oppfylling av ravinebunn ikke tillates.</p>

	<p>VF mener det er uheldig å fylle opp der veien skal ligge, siden det er vist vannføringer oppstrøms i også denne ravinedalen. Kommunen må vurdere hvor omfattende tiltakene vil bli.</p> <p>VF minner vi om det kreves tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag § 1, dersom det skal gjøres tiltak i vassdrag. https://viken.no/tjenester/klima-miljo-og-natur/fysiske-tiltak-i-vassdrag/</p> <p>Vannkvaliteten må også ivaretas i tråd med vannforskriften.</p>	<p>inngrep og broa vil være et tiltak som bedrer framkommeligheten for beboere både i og omkring planområdet.</p> <p>Planlagt stikkrenne for vannsig som renner inn i midtre ravine fra nord, vil bli kort og vurderes ikke på komme i konflikt med naturverdier i planområdet.</p> <p>Ingen av vannforekomstene i planområdet vurderes å ha årssikker vannføring.</p>	<p>Atkomstveien krysser øvre del av midtre ravine, der ravinen flater ut. Det vil bli en mindre fylling hvor bekken ledes under veibane i en kort stikkrenne. Dette vurderes ikke som en bekkelukking.</p>
	<p>6.7 Ferdseil under gangbro Gangbro inn til området i vest har et større felt som er åpent under broen. Vi er usikre på om det er tilstrekkelig bredde i tverrsnittet til å sikre trygg ferdsel for dyr og eventuelt også mennesker langs bekken spesielt ved mye vannføring.</p> <p>På landskapsplan er det også vist turstier som krysser ravinedalen flere steder, men det er ikke vist, om det skal foretas tiltak.</p>	<p>6.7 Tas ikke til følge Området under og sør for planlagt gang- og sykkelbru antas ikke å være foretrukket turvei for mennesker. Vilt vil kunne benytte ruter lenger øst og vurderes ikke å være berørt. Det er ikke spesielt ønskelig å legge til rette for at større vilt, spesielt elg, skal ferdes videre i grønnstrukturen mot sørvest fordi disse ender opp mot i sterkt trafikkerte områder ved fv 128 (Eidsbergveien og Osloveien).</p> <p>Det er planlagt grusede turstier på tvers av den midte ravinen. Det åpnes for etablering av enkle brokonstruksjoner og nødvendig justering av terreng i forbindelse med disse. Disse terrenginngrepene antas å bli begrensede.</p>	<p>6.7 Forslagsstillers kommentar: Skisse av gangbroen viser et tverrsnitt på ca 5 meters bredde og 5 meters høyde. Det er ikke planlagt tursti under broen.</p>
	<p>6.8 Maks høyde over tak: Det legges opp til inntil 4 etasjer innenfor BBB3, med maksimal gesims/mønehøyde 13 meter over gjennomsnittlig planert terreng, eventuelt saltak med maks høyde 13,5 meter. I tillegg tillates heisoppbygg. Det anbefales at</p>	<p>6.8 Tas til følge Ved offentlig ettersyn var det kun angitt i bestemmelsene at heisoppbygg kan gå over mønehøyde og det har ikke vært beskrevet i planbeskrivelsen at det er planlagt takterrasser på blokkbebyggelsen. For bygning med heis vil nødvendig takoppbygg kunne begrenses til 1,3 meter over ferdig tak. For bygning med heis og takterrasse og krav om tilgjengelighet vil nødvendig høyde være 4,4 meter.</p>	<p>6.8 Forslagsstillers kommentar: Foreslår at følgende bestemmelse tas inn i planen: § 4.4 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB1 – BBB3), Nytt pkt d) d) Det tillates takoppbygg for tekniske installasjoner i maks høyde 4.3 meter over tak, og på maks 10% av takarealet.</p>

	<p>det legges til bestemmelser som sikres maksimum høyde over tak, og hvor stor andel takoppbygg som kan tillates på takflaten.</p>	<p>Løsning med takterrasse og takoppbygg for heis er ikke illustrert i planforslaget. Det ser ut til at muligheten kun kommer kun fram gjennom bestemmelse om beregning av uteopphold på tak som del av minste uteoppholdsareal (MUA). Det visuelle inntrykket av foreslåtte oppbygg vil bli redusert som følge av at disse kun kan dekke 10% av takarealet, at de skal være tilbaketrukket fra fasade med minimum 2 meter og at rekkverk skal være tilbaketrukket med minimum 1 meter.</p> <p>Det forhold at utforming av takkonstruksjonene ikke er vurdert nærmere i planarbeidet, gir noe større usikkerhet om hvordan løsningene vil bli. Det foreslås derfor at det tas inn en generell bestemmelse som gi noe støtte ved vurderinger etter plan- og bygningslovens § 29.2, Visuelle kvaliteter.</p> <p>Uttalelsen tas til følge ved at foreslått bestemmelse fra forslagsstiller og tilføyelsen som er angitt nedenfor tas inn i planforslaget.</p> <p>Tilføyelse § 4.4, pkt d): Takoppbygg og rekkverk skal ha en god utforming.</p>	<p>Takoppbygg skal være tilbaketrukket minimum 2 meter fra byggets fasadelinje. Det tillates rekkverk på tak i forbindelse med takterrasser. Rekkverk skal være tilbaketrukket minimum 1 meter fra byggets fasadelinje</p>
	<p>6.9 Felles bilpool: Det anbefales at felles bilpool og andre utleiemodeller gjelder for hele planområdet, ikke bare felt BBB3, slik bestemmelse § 4.4 e) kan tolkes.</p>	<p>6.9 Tas ikke til følge</p> <p>I dette planforslaget er ordning med felles bilpool tenkt som en løsning for de mindre boenhetene, under 60 m², i blokkområde hvor det skal være sosiale fellesløsninger og fellesarealer tilknyttet boenhetene. Løsningen med felles bilpool vurderes å være særlig egnet i dette området.</p> <p>Fellesløsninger kan bidra til at beboerne har lettere for å samarbeide om deling av biler, samkjøring og andre løsninger. For de øvrige boligområdene i planområdet er det lagt til rette for tradisjonelt bilhold med parkering av private biler i direkte eller nærtilknytning til egen bolig. En omgjøring av dette vil kreve endringer i både plankart og bestemmelser, samtidig som det er usikkert om det vil være marked for en løsning med felles bilpool for hele området.</p> <p>Uttalelsen tas med bakgrunn i dette ikke til følge.</p>	

	<p>6.10 Leilighetsdybde og dagslysinnslipp Det framgår at leilighetsdybde ikke skal overstige på 14 meter. Dette er etter vår vurdering dypt, spesielt om balkonger kommer i tillegg på vindusvegg.</p> <p>Vi minner om at TEK 17, § 13-7 som sier at rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys ut fra en viss faktor, der vinduenes areal og plassering, skjerming fra terreng og andre byggverk, rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskaper.</p> <p>Det må sikres at bestemmelsen ikke blir en unntaksbestemmelse som gir dårligere bo- og oppvekstvilkår.</p> <p>De beste boligene ihht behov for dagslys har utsyn og gjerne utsikt, har stor andel av boligrommene mot utvendig vegg med rikelig med vinduer, og har i tillegg økt romhøyde som gir økt innslipp og refleksjon av lys.</p> <p>Bestemmelse for ensidige leiligheter tror vi kan bidra til å sikre relativt gode løsninger siden leilighetsdybde ikke skal overstige leilighetens fasadebredde. Lysinnsippet i disse vil likevel avhenge av dybde på eventuell balkong i etasjen over.</p>	<p>6.10 Tas til følge Merknaden gjelder bestemmelse om bokkvalitet. Planforslagets bestemmelse har følgende ordlyd: <i>«Ingen boenheter skal være ensidige mot nord. For gjennomgående leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige 14 meter eksklusive balkong og yttervegg. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybde ikke overstige leilighetens fasadebredde.»</i></p> <p>Til sammenlikning angir tilsvarende bestemmelse i områdereguleringene i Askim sentrum at det <u>ikke tillates leiligheter som er ensidig vendt mot nord og øst</u>, unntatt for <u>20% av bruksarealet som kan være østvendte leiligheter forutsatt at vindusflaten tilsvarer minst 20% av gulvflaten i oppholdsrommet innenfor, og at leilighetene har utsyn til park eller annet grøntareal.</u></p> <p>Gode dagslysforhold er vesentlig for å sikre bokkvalitet, men de to preaksepterte ytelsene som er beskrevet i veiledningen til TEK 17, § 13-7 kan gi svært ulike svar. §13-7. Lys - Direktoratet for byggkvalitet (dibk.no) Metode a) angir at gjennomsnittlig dagslysfaktor skal være minimum 2%, mens en med metode b) kan få godkjent en gjennomsnittlig dagslysfaktor ned til 0,4%. Dagslys-februar-2020.pdf (rif.no) Manglende likeverdighet mellom de to metodene gjør at det kan være behov for å ta inn bestemmelser i reguleringsplan, spesielt når det reguleres blokkbebyggelse. Når boarealet er begrenset, blir kvaliteten på boarealet avgjørende.</p> <p>I bykjernen forutsettes det høy utnyttingsgrad, og det stilles større krav til opparbeidelse av offentlige areal og teknisk infrastruktur, estetikk og arkitektonisk kvalitet og standard på ulike anlegg. Samtidig gir korte avstander til daglige gjøremål, kultur- og fritidstilbud og tilgang på parker, torg og andre møteplasser en enklere hverdag for beboerne og større muligheter for avkobling andre steder enn i egen bolig.</p> <p>Ut fra dette anses det rimelig å kreve at boligprosjekter utenfor sentrum har minst like god, helst bedre, standard på kvaliteter som disse områdene har bedre forutsetninger for å oppfylle enn det som er forutsatt i sentrum, eksempelvis større uteoppholdsareal og dagslysforhold i leiligheter.</p> <p>Uttalelsen foreslås tas til følge ved endring av planens § 4.4:</p>	
--	--	--	--

		<p>§ 4.4 blokkbebyggelse (BBB1 – BBB3), tilføyelse til pkt h)</p> <p>h) «Ingen boenheter skal være ensidige mot nord eller kun vendt mot nord og øst. Inntil 20% av bruksareal til bolig innenfor ett felt kan være ensidig vendt mot øst eller mot nord og øst, forutsatt at leilighetene har en vindusflate som tilsvarer minst 20 % av gulvflaten i oppholdsrommet innenfor. For gjennomgående leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige 14 meter eksklusive balkong og yttervegg. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybde ikke overstige leilighetens fasadebredde.»</p>	
	<p>6.11 Samferdsel</p> <p>Trafikkanalysen vurderer ikke i hvilken grad det er behov for venstresvingefelt på fylkesveien som følge av den planlagte utbyggingen. Det bør vurderes nærmere før planen vedtas.</p>	<p>6.11 Tas til følge.</p> <p>I revidert trafikkanalyse datert 22.04.2024 er behov for venstresvingefelt vurdert ifht veinormal N100 Veg og gateutforming, kap. 4.1.1.3. Vurderingen viser at med et antall kjøretøy pr time på 644 og 38 venstre svingende kjøretøy pr time havner krysset mellom fv 128 og Simenrudveien innenfor det skraverte feltet i</p> <p>figur 4.1.1.3-1. Dette betyr at det skal anlegges venstresvingefelt eller passeringslomme. Behovet for regulert passeringslomme dermed avklart.</p>	
	<p>6.12 kulturarv</p> <p>Det er ønskelig at det tas inn bestemmelse vedr hensynet til automatisk fredete kulturminner.</p>	<p>6.12 Tas til følge.</p> <p>Identisk bestemmelse er gitt i planforslagets § 3.2 og det er derfor ikke behov for noen endring.</p>	
	<p>6.13 Øvrige forhold</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Viken fylkeskommune ber om at planbeskrivelsen kvalitetssikres spesielt vedrørende figurhenvisninger. 2. Vi vil anbefale at antall avkjørsler holdes nede, siden avkjørsler er forstyrrende og potensielt farlige for spesielt barn og unge på skoleveier, jf. bestemmelsenes § 3.1.e). 	<p>6.13 Tas delvis til følge.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det vil bli sørget for at figurhenvisningene blir rettet før kommunestyrets vedtak av saken. 2. De private adkomstveiene er blindveier som kun adkomster på en side av veien, og med vendehammer i enden. Løsningen vurderes ut fra dette å gi tilfredsstillende sikkerhet. Denne delen av uttalelsen tas ikke tilfølge. 	

	<p>3. Kommunen bør vurdere om det bør lages bestemmelser som sikrer at hageavfall ikke kan dumpes inn i grøntområde og ned i ravedalene.</p>	<p>3. Dumping av hageavfall i grøntdrag og verdifulle naturområder er uheldig av flere årsaker. Slik aktivitet bidrar til spredning av fremmede arter og kraftig vekst av nitrogenelskende planter som brennesle og bringebærkratt som igjen fortrenger vekster i utgangspunktet hører til i området. Dette gir redusert framkommelighet på grunn av oppfylling med dødt plantemateriale og vekster som gir ubehag, hvilket igjen gjør områdene lite attraktive for ferdsel og lek. Uttalelsen kan tas til følge med en tilleggsbestemmelse: «Det tillates ikke dumping av hageavfall innenfor formålet». Det har imidlertid erfaringsmessig liten effekt å vise til slike forbud i bestemmelsene.</p>	
<p>7. Kari Pittlik Dat. 29.09.23</p>	<p>7.1. I 2020 ble antall boenheter foreslått til 120 nu dessverre 2023 144. Synd at en del av den fine skogen blir ofret for en ny bebyggelse. Glad for at Askim fikk beholde Hovskogen.</p>	<p>7.1 Vedtak om at området kan bygges ut til boligformål ble fattet ved vedtak av kommuneplanens arealdel for tidligere Askim kommune i 2018. Det var da forutsatt at 180 boenheter i området. Slik sett er boligantallet lavere enn forutsatt i kommuneplanen. En stor del av planområdet blir regulert til grønnstruktur som omfatter ravinene. Her vil det kunne bli en del skog.</p>	
	<p>7.2 Det er klart at en gjennomgangsvei ødelegger det rolige boligområdet i Simenrudveien og Gartneriveien. For å minske trafikkøkningen ville en redusering av blokkleilighetene bidra til mindre støy og livskvalitet. Blokkleilighetene BBI bør flyttes til BKS3. Blokkleiligheter nærme frittliggende hus passer ikke inn i landskapet. BB2 erstattes med rekkehus. BB3 med 4 etasjer passer heller ikke inn i landskapet like ved skogen.</p>	<p>7.2 Tas ikke til følge. Askim by ligger sentralt i Indre Østfold kommune og planområdet har kort vei til kollektivknutepunktet på Askim stasjon. Det er akseptabel reisevei til Oslo hvilket gjør det attraktivt for barnefamilier å kjøpe bolig her. Når det bygges ut rundt kollektivknutepunkt legges det vekt på at områdene skal ha høy utnyttelse. Siden Hon nordre ligger utenfor sentrum, tillates det en stor andel med småhusbebyggelse. Byggeområdet Hon nordre inngår ikke i en større plan for utvikling av områder nord og øst for Hon nordre. Det gjør at blokkbebyggelsen opp mot skogen og ved siden av frittliggende bebyggelse kan virke fremmed. Det er imidlertid ønskelig å ha ulike beboergrupper i et boligområde. Mens rekkehus er populært hos småbarnsfamilier, vil leiligheter kunne være attraktivt for enslige, små familier og eldre. Det er vurdert at farge og materialkonseptet for området, hvor det blant annet er angitt at blokkbebyggelsen skal ha tegl i fasaden vil virke positivt inn på opplevelsen av bebyggelsen.</p>	

	<p>7.3 Parkeringsplasser for blokkleilighetene bør legges under bakken. Da blir det flere grønne arealer og lekeplasser.</p>	<p>7.3 Tas ikke til følge. I sentrumsområder er det krav om at parkering skal legges under bakken. I områder lenger ut fra sentrum er ikke betalingsviljen for leiligheter like stor, og kommunen har da akseptert at en del av parkeringen legges på terreng.</p>	
	<p>7.4 Håper at jeg om ett par år kan oppleve nybebyggelsen. Dette er for meg en emosjonell sak, da jeg mange år bodde i Simenrudveien.</p>	<p>7.4 Vi håper du får anledning til å se hvordan det nye boligområdet blir når det er ferdig utviklet.</p>	

Enhet plan
06.01.2025