

Indre Østfold kommune
Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Vår ref.: 2024/13245-5

Deres ref.:2024/9921

Dato: 13.05.2025

Indre Østfold kommune - Sira Sigurdsgate 16, 20, 22, 24 og 26, felt B5 – Askim - Uttalelse til endret detaljregulering - Forenklet behandling

Østfold fylkeskommune viser til høringsbrev av 22. april 2025 fra i Indre Østfold kommune med endring av detaljregulering for Sira Sigurds gate 16, 20, 22, 24 og 26, planID 012420190003 med forenklet prosess. Kommunen har lagt ved melding av 5. april 2024 om nytt vedtak i kommunestyret 12. mars 2024 i sluttbehandling av detaljreguleringen. Her var det føyd til krav om å utarbeide plan for anleggsfasen som beskriver håndtering av støy og vibrasjoner med tilhørende tiltak til planens § 3.6, tredje ledd. Ellers ble det ikke vedtatt endringer i detaljreguleringen.

Omsøkte endringer

Planinitiativ for endring av reguleringsplan for Sira Sigurds gate 16 - 26 etter forenklet prosess, utarbeidet 12. februar 2025, er lagt ved høringsbrevet. Forslagsstiller TTC Prosjekt AS søker om å få endret bestemmelsene om støy og uteoppholdsarealer i reguleringsplanen slik at de følger hensikten som ligger til grunn for bebyggelsen. Dette er i forbindelse med at en skal bygge ut felt B5 med sytten leiligheter fordelt på fire etasjer i én blokk. Bolig felt B5 er utsatt for støy fra omliggende veier. I bestemmelsene er det stilt krav om at alle boenhetene skal ha tilgang til stille side. Det er også krav til å opparbeide småbarnslekeplasser i skjermet gårdsrom inne i kvartalet, fordelt på hvert boligfelt.

Lekeplass for boligfelt B5 er lagt i skyggen, nord for boligblokka. Den er derfor ikke planlagt etter gjeldende regler for solforhold i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller skriver at det like vel er beste sted for lekeplassen da andre steder vil skråne for mye eller være utsatt for vind og støy. Felles uteoppholdsareal på sørsiden av bygningen vil få gode solforhold hele dagen og vil være tilgjengelig for allmennheten.

Leilighetene er ikke gjennomgående. Det ville gitt lange, smale leiligheter med dårlige romløsninger. Ulempen er at noen leiligheter ikke kan få soverom mot stille side. En har derfor planlagt støydempende tiltak som lydfeller i vegg og glassvegger rundt balkonger.

Forslagsstiller legger inn fire bokstavtillegg i bestemmelse § 3.6 *Støyforhold*, pkt. 1. Disse gjelder boligfelt B5 og beskriver unntak for fasade mot stille side forutsatt støydempende til-

tak, en skal beskrive støydempende tiltak i søknad om rammetillatelse, støyutsatte balkonger får skjermer slik at støyen ikke overstiger 55 desibel og støytiltak må være gjennomførte før en kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Under bestemmelse § 3.7 *Uteoppholdsareal* er setningene «*Lekeplass på felt B5 tillates oppført som plassert på landskapsplan*» og «*Solkraav nevnt over kommer ikke til anvendelse innenfor lekeplassen på felt B5*» lagt inn.

Foreslåtte planendringer vil ikke få virkninger utenfor planområdet.

Grunnlag for forenklet behandling

Plan- og bygningslovens § 12-14, endring og oppheving av reguleringsplan, sier at for utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Det er en forutsetning for behandling som forenklet endring, at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen ellers, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Kommunal- og moderniseringsdepartementets (KMD) rundskriv H-6/17 utdyper hva en mener med de ulike emnene og med planforløpet.

Fylkeskommunen vurderer at planendringen ikke vil medføre vesentlig endring i planens hovedtrekk.

Planområdet

Planområdet ligger nær bykjernen i Askim, rett øst for fylkesvei 115 - Klara Skoglunds gate og nord for fylkesvei 128 – Askimveien. Det er planlagt fem byggeområder, B1 til B5, rundt felles tun og med lekeplasser og gangveier mellom boligblokkene. Hvert byggeområde har ulike eiere og vil bli bygget ut hver for seg.

Fylkeskommunens roller

Østfold fylkeskommune skal som regional planmyndighet veilede og bistå kommunene i deres planleggingsoppgaver. Vi skal følge opp når kommuneplaner og reguleringsplaner berører regional plan eller planstrategi, kulturminner og -landskap, friluftsliv, samordna bolig-, areal- og transportplanlegging, vann og vassdrag, kjøpesentre, barn og unge, tilgjengelighet/ universell utforming og fylkesveier.

Etter folkehelseloven har fylkeskommunen også ansvar for å følge opp folkehelse i planlegging og samfunnsutvikling. FNs bærekraftsmål og klimaloven ligger til grunn for fylkeskommunens vurdering av plansaker.

Planarbeidet må forholde seg til gjeldende fylkesplan: «Østfold mot 2050».

Kulturarv – Arkeologi

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Barn og unge - lekeplass

Fylkeskommunen er satt til å ivareta hensyn til barn og unge særskilt. Barn er avhengige av at andre ivaretar deres interesser i plan- og byggesaker. Vi viser til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen: Om barn og planlegging.

Det er ugunstig at småbarnslekeplassen til byggefelt B5 ikke tilfredsstillende solkravene. Vi ber om at en ser nærmere på andre løsninger, som å legge lekeplassen inn mot midten av tunet ved å skyve gangvei nærmere boligblokk B5. Dersom utilfredsstillende solforhold gjelder flere av lekeområdene, bør kommunen vurdere å be om vanlig reguleringsendring.

Støy

Planområdet ligger utsatt til for støy fra vei. I tunet vil støyen bli dempet av støyskjermer med sluseåpninger langs Klara Skoglunds gate. Leiligheter som ikke får stille side og som vender ut mot kjøreveiene i boligfelt B5 vil få støy og støvplager. En foreslår derfor støydempende tiltak som luftende lydfeller i vegg og glassvegger rundt balkonger. Dette tilfredsstillende kravene til støydemping, men kunne ha vært undersøkt, utredet og foreslått tidligere ved detaljreguleringen. Fylkeskommunen undrer om de andre boligfeltene vil få leiligheter som trenger støydempende tiltak. Dersom dette gjelder flere av leilighetene i reguleringsplanen, bør en vurdere hele detaljreguleringen på nytt. Det må i så fall kommunen ta stilling til. Vi ber Indre Østfold kommunen om å undersøke og følge opp dette.

Vår vurdering

Foreslåtte endringer av reguleringsplanens bestemmelser fører etter fylkeskommunens vurdering til små tilpasninger da en kan videreføre hovedgrunnlaget i gjeldende plan. Endringene vil ikke påvirke gjennomføring av planen ellers eller gå utover dens hovedrammer. Vi har ingen innvendinger mot at endringene blir gjort etter forenklet behandling, men ber om at våre faglige innspill i uttalelsen blir vurdert av kommunen og at de blir tatt med i videre planarbeid.

Vi ber om å få tilsendt vedtak i saken og reguleringsplanen om den endres.

Vennlig hilsen

Ellen Arntzen
Rådgiver

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
STATENS VEGVESEN