



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

12.05.2025

Vår ref:

2025/18211

Deres dato:

22.04.2025

Deres ref:

2024/9921

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Postboks 34

1861 TRØGSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593

Indre Østfold - Uttalelse til endring av detaljregulering for Sira Sigurds gate 16, 20, 22, 24 og 26 - felt B5

Vi viser til brev datert 22. april 2025 med høring av endring av detaljregulering for Sira Sigurds gate 16, 20, 22, 24 og 26.

Bakgrunn

I forbindelse med utbygging av felt B5 i reguleringsplanen er det ønske om å gjøre endringer i planens bestemmelser om støy og uteoppholdsareal. I B5 planlegges det for 17 leiligheter i en blokk.

B5 er støyutsatt og i bestemmelsene er det stilt krav om at alle boenhetene skal ha tilgang til stille side. Det er vurdert at dette vil innebære en svalgangsløsning for boligblokken, og at det vil gi lite hensiktsmessige planløsninger som ikke vil gi god bokvalitet. Det foreslås derfor unntak i bestemmelse 3.6 for B5. Det vises til at i prosjekteringen av leilighetene skal sikres støyreduserende tiltak, og at planløsningene vil sikre mye lys inn fra flere sider. Videre foreslås det at det gis unntak for solkravet i bestemmelse 3.7 til lekeplassen ved B5. På landskapsplanen er lekeplassen på 100 m² plassert nord for B5. Det anses at dette er den beste plasseringen siden man unngår skrånende terreng, samt uheldige vind- og støyforhold.

Det er forespeilet at endringen skal gjennomføres etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd. Reguleringsplanen ble vedtatt 12. mars 2024.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Vurdering

Denne planen er nylig vedtatt, og vi mener at disse forholdene burde vært belyst når denne planen var under utarbeidelse. I vår høringsuttalelse til planforslaget 17. juni 2022 påpekte vi at det kunne være krevende å løse støykravene for boligene, spesielt ved felt B1 og B2. Vi anbefaler at kommunen i forbindelse med denne endringen vurderer om det også vil være behov for unntak fra støybestemmelsen til flere av feltene i planen. Det er enklere å få til helhetlige gode løsninger for et større område enn om man vurderer delområdene isolert. Det kan tenkes at det er behov for en større gjennomgang av hele planen dersom opprinnelig løsning ikke lenger vurderes å ivareta de ulike behovene og interessene. Vi minner om at støyretningslinje T-1442/2021 legger opp til at det er kun for en *liten andel* av boenhetene det tillates dempet fasade som erstatning for stille side.

Det opplyses om at det planlegges for 17 leiligheter i fire etasjer, med fem leiligheter pr. plan i 1. til 3. etasje, og to større leiligheter i fjerde etasje. Ut ifra oversendt etasjeplan i planinitiativet antar vi at det vil være 6 leiligheter som ikke vil kunne innfri kravet om stille side. Disse boligene vil være utsatt for støy i gul støyzone. Unntakene som foreslås i bestemmelsene er generelle, og vi mener det må gis tydeligere føringer for hva som tillates av unntak. Vi viser til punkt 4.6

Reguleringsplanbestemmelser for støyfølsom bebyggelse i retningslinje T-1442, der det gis flere eksempler på hva man må sikre i bestemmelsene. Det må blant annet fremgå hvor mange leiligheter det åpnes opp for av unntak fra krav om stille side, og at krav til kvalitetshevede eller kompensierende tiltak konkretiseres. I støybestemmelsen er det også stilt krav om at alle boenhetene skal ha tilgang til uteoppholdsareal under 55 dB, dette inkluderer også sittegrupper innenfor felles uteoppholdsareal. Det må vurderes om dette lar seg løse i forbindelse med utbyggingen av B5.

Ellers ser vi det som uheldig at lekeplassen ikke innfrir solkravene med tanke på kvaliteten, og vi antar dette vil begrense bruken.

Konklusjon

Vi ber kommunen gjøre en grundig gjennomgang av de foreslåtte endringene, og vi forutsetter at alle relevante forhold blir vurdert. Vi forutsetter at støybestemmelsen oppdateres. Vi viser til vår vurdering over.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvern avdelingen
Dokumentet er elektronisk godkjent

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver

Kopi til:

Østfold fylkeskommune
Statens Vegvesen

Postboks 220
Postboks 1010 Nordre Ål

1702 SARPSBORG
2605 LILLEHAMMER