

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Sira Sigurds gate 16, 20, 22, 24 og 26, Indre Østfold kommune

Reguleringsbestemmelsene er hjemlet i PBL § 12-7.

PlanID: 3014_20190003

Saksnummer: 20/3480

Dato: 27.10.2022

Vedtatt i kommunestyret: sak 166/22, datert 07.12.2022, § 3.6

Ny sluttbehandling, tatt inn krav om utarbeidelse av plan for anleggsfasen.

Vedtatt i kommunestyret: sak 033/24, datert 12.03.24

Planendring: 12.02.2025, sist revidert 23.05.2025

§ 1 Planens begrensning

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart. Planen omfatter arealer vist på plankart vertikalnivå 1 og 2.

§ 2 Planens hensikt

§ 2.1 Planen skal legge til rette for

- foretting og boligutvikling i tråd sentrumsformålet i kommuneplanens arealdel
- leiligheter med variert størrelse, god bokvalitet og gode uteoppholdsarealer

§ 2.2 Planen omfatter også

- gang-/sykkelvei frem til kryssing av fylkesvei 115, som skal reguleres slik som den er opparbeidet
- annen veggrunn med plass for etablering av støyskjerm
- fortau langs vestsiden av Sira Sigurds gate

§ 2.3 Planens intensjon er

- å sikre god kvalitet i den arkitektoniske utformingen av bebyggelsen og uteoppholdsområder, som samlet skal fremstå helhetlig med bymessig karakter. Materialbruk skal gi arkitektonisk særpreg i bybildet og underbygge Askims karakter og egenart. Fargevalg skal bidra til god variasjon i gateforløpet og områdekarakteren, hvor Askims fargepalett skal legges til grunn.

§ 3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 3.1 Overvann

Overvann skal håndteres i tråd med reguleringsplanens overvannsplan og gjeldende kommunale bestemmelser for overvannshåndtering.

Overvann skal håndteres lokalt. Det skal legges til rette for at overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor felt for bebyggelse og anlegg, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Det tillates påslipp på kommunalt nett med inntil 9,9 l/s.

I anleggsfasen skal overvann renses via slamavskiller før innslipp på kommunalt ledningsnett tillates.

§ 3.2 Forurensset grunn

Ved terrenginngrep skal det vurderes om det kan være risiko for forurensninger i grunnen. Ved mistanke om tidligere forurensninger skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser. I områder med forurensset grunn skal det utarbeides tiltaksplan ihht forurensningsforskriftens kap. 2, før inngrep i grunnen utføres.

§ 3.3 Terrengendringer

Før det utføres oppfylling over 1,0 meter eller sjakting/utgraving med mer enn 2,0 meters dybde innenfor planområdet, skal det gjennomføres geoteknisk prosjektering av fagkyndig for å sikre at grunnstabiliteten opprettholdes.

§ 3.4 Fremmede arter

Forekomst av fremmede arter skal kartlegges og det skal utarbeides tiltaksplan for å unngå spredning av disse, før det gjøres inngrep i grunnen/terrenget.

§ 3.5 Automatisk fredete kulturminner

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.

§ 3.6 Støyforhold

Grenseverdier for støy i retningslinje T-1442-2021, tabell 2 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Det tillates boenheter med støynivå over L_{den} 55 dB på fasade utenfor rom med støyfølsom bruk dersom følgende forhold oppfylles:

1. Boenhetene er gjennomgående med en fasade mot stille side. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål for hver boenhet har vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ha vindu som kan åpnes mot stille side.
 - a) Innenfor felt B5 tillates unntak fra kravet om fasade mot til stille side i pkt. 1, forutsatt at det planlegges dempet fasade som erstatning for stille side for de boenhetene som ikke oppfyller dette kravet.
 - b) Støyreducerende tiltak i B5 skal beskrives og dokumenteres, senest ved søknad om rammetillatelse.
 - c) ~~Heiligheter uten tilgang til stille side i B5, skal balkonger skjermes, slik at støynivå ikke overstiger L_{den} 55 dB.~~
 - d) Eventuelle støytiltak må være ferdigstilt før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til bolig innenfor felt B5 kan gis.
2. Boenhetene skal ha balansert mekanisk ventilasjon
3. Vinduer i soverom på støyutsatt side som samtidig er soleksponert skal ha utvendig solavskjerming
4. Veggkonstruksjon og vinduer sikrer maksimalt innvendig støynivå på L_{ekv} 30 dBA

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone. Sittegrupper innenfor felles uteoppholdsareal skal lokaliseres slik at de får støynivå under L_{den} 55 dB.

I bygge- og anleggsperioden gjelder grenseverdier gitt i T-1442/2021 tabell 4.

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som beskriver håndtering av støy og vibrasjoner med tilhørende tiltak. Planen skal inneholde:

- beskrivelse av støyende hovedaktiviteter
- fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet
- valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og støyreducerende tiltak
- plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidene
- en konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter

§ 3.7 Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være $MUA=25 \text{ m}^2$ per boenhet og inkluderer både privat og felles uteoppholdsareal. Privat terrasse/balkong kan medregnes i uteoppholdsarealet. Arealer for sykkelparkering utomhus kan medregnes i MUA forutsatt at parkeringen er diskret utformet, ikke innbygd eller takoverdekket og at anlegget ikke virker dominerende.

Kjørbare gangveier, oppstillingsplass for brannbil, gangforbindelser, grøntareal og lek- og oppholdsareal inngår ved beregning av MUA.

Minimum 50 % av MUA skal ha sol klokken 15:00 på jevndøgn (21. mars og 23. september).

Lekeplass på felt B5 tillates oppført som plassert på landskapsplan.

Solkraav nevnt over kommer ikke til anvendelse innenfor lekeplassen på felt B5.

§ 3.8 Parkering

Det skal etableres maks. 1 parkeringsplass per leilighet, dog minimum 1 plass pr. 100 m^2 BRA bolig, beregnet på boenhetenes areal innenfor omsluttende vegger.

Parkeringsplasser skal etableres i parkeringskjeller, som angitt i plankart vertikalnivå 1.

Minimum 50 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for lading av elbil, øvrige plasser skal være forberedt for ladepunkt. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede, dog minimum 2 plasser pr. parkeringsanlegg med flere enn 20 plasser og 1 plass pr. parkeringsanlegg med 20 plasser og mindre.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Sykkelparkeringsplasser skal plasseres innendørs i 1. etasje eller parkeringskjeller. Inntil 5 sykkelparkeringsplasser per hovedinngang og samlet maks 25 plasser tillates plassert på felles uteoppholdsareal. Sykler skal kunne låses fast. Minimum 50 % av plassene skal tilrettelegges for lading av el-sykkel.

§ 4 Dokumentasjonskrav

§ 4.1 Dokumentasjon til søknad om rammetillatelse:

Sammen med søknad om tillatelse skal følgende dokumentasjon leveres:

- a) Utomhusplan som viser:

1. Bebyggelsens plassering (x, y, z-koordinater).
 2. Atkomst til tomt og bolig.
 3. Høyde angitt som punkthøyde for overkant gulv i inngangsetasje.
 4. Uteoppholdsareal og lekeareal.
 5. Terrengforhold vist ved koter for eksisterende og nytt terreng, forstøtningsmurer, støy-skjermer, voller e.l.
 6. Markdekkematerialer, trær, annen vegetasjon med navn, møblering og belysning, jf. estetiskveileder for sentrumsområdet i tidligere Askim kommune.
- b) Fasadetegning
1. Fasadetegning skal vise materialbruk. Materialbruk og farge skal fremgå tydelig i tegningen.
 2. Materialbruk og farge opplyses med produktvalg på fasadetegning.
- c) Fasadeoppriss og snitt.
1. Det skal leveres fasadeoppriss for alle fasader.
 2. Snitt skal leveres for hver bygningskropp.
 3. Tverrsnitt skal leveres for vesentlige punkter og spesielt for gatetverrsnitt Sira Sigurds gt.
- d) Estetisk redegjørelse.
1. Skal redegjøre for byggverkets egne utforming, farge- og materialbruk, hvilke kvalitetertiltaket gir til området utover fortetting, og på hvilken måte bygningen gir karakter og særpreg til bybildet. Det skal redegjøres for bruk av varige kvalitetsmaterialer
- e) Sol- og skyggediagram for offentlige arealer, boliger og uterom 1. mai kl. 12.00, 15.00 og 18.00.
- f) Redegjørelse for håndtering av overvann.
- g) Det skal utarbeides en beplantningsplan med beskrivelse av grøntanleggene til utomhusplanensom beskriver plantefeltene mht. fall/helning, plantearter, antall og planteavstander. Beskrivelsen skal i tillegg forklare og begrunne de beslutningene som ligger til grunn for beplantningsplanen ang. utforming, valg av plantearter, herunder hvordan «Strategi for Askim frukt- og bærby» er fulgt opp, og hvordan anlegget skal fremstå over tid.
- h) Redegjørelse for miljøprofil og energibruk, bruk av materialer og behandling av masser.
- i) Redegjørelse med dokumentasjon på at kvalitetskriterier i henhold til krav for uteoppholdsarealer er oppfylt skal være vedlagt utomhusplanen. Egnethet av felles uteoppholdsarealer som lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal dokumenteres.
- j) Redegjørelse med dokumentasjon på TEK17 og IØBR sin veileder, med eventuelle senere oppdateringer oppfylles for prosjektet.
- k) Redegjørelse for hvordan støykrav oppfylles for bebyggelse og uteoppholdsarealer.
- l) Redegjørelse av anleggsgjennomføringen mht. trafikkavvikling, fremkommelighet og trafiksikkerhet for gående og syklende, skilting, vurdering av støy- og støvreduserende tiltak, samt renhold, driftstider og hvordan berørte naboeiendommer sikres tilgang til vareleveranser og utrykningskjøretøy.

§ 4.2 Krav til dokumentasjon ved søknad om igangsettingstillatelse eller ett-trinns-søknad

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse eller ett-trinns-søknad skal følgende dokumentasjon leveres:

- a) Utomhusplan som viser:
 - 1. Bebyggelsens plassering, herunder utforming og plassering av anlegg for avfallshåndtering.
 - 2. Markdekkematerialer, trær, annen vegetasjon med navn, møblering og belysning, jf. estetisk veileder
- b) Fasadetegning
 - 1. Fasadetegning skal vise materialbruk. Materialbruk og farge skal fremgå tydelig i tegningen.
 - 2. Materialbruk og farge opplyses med produktvalg på fasadetegning.
- c) Materialliste med liste over materialvalg i fasaden med produktinformasjon.
- d) Trafikkforhold, herunder:
 - 1. Areal for gående og kjørende med angivelse av framkommelighet for kjøretøy, renovasjon, uttrykning, brøyting mm.
 - 2. Parkering på terreng for sykkel.
 - 3. Gang- og sykkeladkomst til/fra hovedinngang/parkeringsanlegg.
- e) Terrengforhold, herunder:
 - 1. Eksisterende og fremtidig terreng vist med koter.
 - 2. Skråningsutslag og murer.
 - 3. Punkthøyder ved inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur mv.
 - 4. Stigningsforhold på gang- og kjøreadkomster og uteoppholdsarealer.
- f) Detaljert plan for overvann
- g) Beplantningsplan med:
 - 1. Hvilke arealer som skal beplantes, tilsås og steinsettes.
 - 2. Angivelse av vegetasjonstype, herunder hvordan «Strategi for Askim frukt- og bærby» er fulgt opp.
 - 3. Nye terrengformer angitt som stiplede koter.
 - 4. Detaljtegninger for oppbygning av jordlag, rotvennlig forsterkningslag, plantegrop og oppstøtting av trær.
 - 5. Beskrivelse av plantefelt mht. fall/helning, plantearter, antall og planteavstander.
- h) Utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold. Herunder også belegning og eventuelle ledelinjer utomhus.
- i) Tekniske forhold herunder:
 - 1. Plassering av sluk og eventuelle vannspeil.
 - 2. Gjerder/rekkverk, trapper, ramper, støyskjermer/-voller.
- j) Vinterbruk, herunder snølagring, belysning, vinteraktiviteter m.m.
- k) Sammenheng med og avgrensning mot tilliggende utearealer og offentlige rom.
- l) Dokumentasjon på at kvalitetskriterier i henhold til krav for uteoppholdsarealer som lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal dokumenteres. Dokumentasjonen skal også omfatte en beskrivelse som forklarer og begrunner de beslutningene som ligger til grunn for beplantningsplanen angående utforming, valg av plantearter og hvordan anlegget skal fremstå over tid

§ 5 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse

§ 5.1 Bygningers plassering og høyder

Bygninger over terreng skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart. Der byggegrenser mangler sammenfaller disse med formålsgrense.

Maks. kotehøyde for gesims og møne er vist på plankart nivå 2, og avgrenses innad i bygningskroppene med linjetype regulert høyde. Der linjetype regulert høyde mangler sammenfaller disse med byggegrense.

Der det er angitt høyde for «øvre gesims» gjelder denne for den byggegrensen som teksten står mot, og viser at taket her skal utformes som et pulttak.

§ 5.2 Bokvalitet

Leiligheter som er ensidig belyst fra nord eller øst tillates ikke. For gjennomgående tosidig belyste leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige 14 m eksklusive balkong og yttervegg.

Alle leiligheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal på balkong, terrasse eller takterrasse.

Leilighetsstørrelsene skal være varierte. Minimum 40 % av leilighetene skal være over 80 m² BRA.

§ 5.3 Luftkvalitet

Innendørs luftkvalitet skal sikres gjennom plassering av luftinntak for ventilasjon fra lite forurenset side.

§ 5.4 Utforming av bebyggelse

5.4.1 Arkitektonisk uttrykk

Bebyggelsen skal utformes med en skala/formspråk som fungerer som en overgangstypologi mellom den tettere sentrumsbebyggelsen i vest og småhusbebyggelsen i øst. Det skal være variasjon i volumoppbygging, detaljering, materialbruk, fargesetting og balkongutforming, som gjennomgående skal utformes med høy kvalitet. Askims fargepalett skal legges til grunn for fargevalg på bebyggelsen.

Det skal være kontrast på farge mellom fasade og vinduer. Utforming og plassering av vinduer skal gi egenart og dynamikk i fasaden.

5.4.2 Taklandskapet

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Bygningsvolumene skal utformes med saltak eller en kombinasjon av saltak og pulttak. Møne skal plasseres som vist med linjetype «regulert møneretning» på plankart.

Møneretning kan avvike fra vist retning med inntil 10 grader. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates ikke takoppbygg over regulerte høyder. Takmaterialer skal ikke gi gjenskin.

5.4.3 Sokkeletasjer

Utforming av sokkeletasjer krever særskilt omtanke. I felt B1 og B2 skal det etableres fellesarealer for beboere i underetasje som vender mot den urbane plassen sørvest for bebyggelsen. Fellesarealene skal ha åpne fasader med vinduer/dører mot plassen. Parkeringsanlegg, boder og lignende tillates ikke eksponert mot fortau (o_FT) eller mot gårdsrom. Langs øvrige fasader tillates sokkeletasje eksponert med inntil 1,5 meter. Inn- og utkjørsler skal integreres i bebyggelsen og avskjermes fra gateløp med port. Sokkeletasjen ved inn- og utkjørsel kan lokalt overstige 1,5 m høyde. Sokkeletasjer

som er høyere enn 0,6 m skal utformes som bygningsfasade for øvrig, og det skal etableres byggningsnært/ klatrende og robust vegetasjon.

5.4.4 Balkonger, karnapper og svalganger

Balkonger skal inngå i det helhetlige arkitektoniske uttrykket, og ha god materialbruk og utforming som bygger opp om fasadeuttrykket. Balkonger tillates ikke krage ut over tilliggende gater. I felt B5 tillates utkragede balkonger med maks. 1,5 m fra fasadeliv mot uteoppholdsareal f_UO5. Mot øvrige uteoppholdsarealer tillates balkonger å krage ut over fasadeliv med inntil 2,0 m.

I felt B3, B4 og B5 tillates karnapper kraget ut over formålsgrense mot fortau (o_FT) med maks. 0,5 m fra 2. etasje og oppover.

Det kan tillates svalganger mot kvartalets innside dersom disse utformes med høy kvalitet og bidrar til å øke bokvaliteten i den aktuelle bygningen. Det kreves gode redegjørelser og fasadetegninger som viser god arkitektonisk og funksjonell løsning, samt god detaljering og materialbruk.

5.4.5 Andre bygningsmessige tiltak

Mellom bygningskropper i felt B1 mot Klara Skoglunds gate kan det etableres en skjermvegg som bidrar til å oppfylle støykrav for boliger. Skjermveggen skal være transparent og andelen glass skal være minimum 75 %.

Fellesinngang til boliger skal skjermes og i størst mulig grad gis en privat karakter med mulighet for sittemøbler.

§ 6 Fellesbestemmelser for uteoppholdsarealer (felt f_UO1-f_UO5)

§ 6.1 Arealkrav

Det skal settes av minimum 5 m² pr. boenhet for felles småbarnslekeplass. Minimum 100 m² småbarnslekeplass skal sikres ved trinnvis utbygging.

Mindre bygg og anlegg kan oppføres innenfor felt f_UO1-f_UO5 hvis disse fremmer fellesskap og hever utearealenes egnethet for lek, aktivitet og uteopphold, som for eksempel halvklimaliserte vinterhager, lekehus eller tilsvarende. Samlet bebygd areal på slike felleshus kan tilsvare opp til 5 % av uteoppholdsarealene. Byggenes BRA skal ikke inkluderes i beregning av grad av utnyttning.

§ 6.2 Utforming

Uteoppholdsarealer på terreng og lokk skal utformes med variert beplantning for å skape grønne, attraktive uterom som skal ha høy brukskvalitet og gi rom for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper.

Godkjent beplantningsplan med tilhørende fagnotat som redegjør for hvordan kvalitetskravene i første ledd føles opp, skal legges til grunn ved beplantning av uteoppholdsareal. Trær og busker skal være stedegne og/eller i samsvar med kommunens strategiplan for Askim som frukt- og bærby.

Minimum 20 % av felles uteoppholdsareal som ligger på lokk over kjeller/garasjeanlegg skal ha minimum 80 cm vekstlag, ytterligere 20 % skal ha minimum 40 cm vekstlag.

Felles uteoppholdsareal (felt f_UO1-f_UO5) skal være tilgjengelige for alle boenheter innenfor planområdet, og det tillates ikke gjerder mellom utbyggingstrinn som er ferdigstilt.

6.2.2 Småbarnslekeplasser

Småbarnslekeplasser skal etableres inne i kvartalet, og minimum utformes med sitteplasser, sandkasse, lekeapparater og vegetasjon.

6.2.3 Gangareal/kjørbare veier

Det skal etableres gjennomgangsmuligheter på kvartalets uteoppholdsarealer fra åpning i støyskjerm mot Klara Skoglunds gate til Sira Sigurds gate i øst, og fra Sira Sigurds gate sør for kvartalet til felles avkjørsel (KV) i nord.

Kjørbare gangveier, herunder oppstillingsplass for brannbil, skal opparbeides i samsvar med landskapsplan, og utformes med dekke og fallforhold som gjør de egnet for variert lek, som for eksempel sykling og ballspill. Materialbruk på harde flater fastsettes i det første byggetrinn som gjennomføres, og blir bindende for senere byggetrinn.

§ 7 Bestemmelser for arealformål

§ 7.1 Boligbebyggelse, felt B1 – B5

Innenfor feltene tillates det oppført blokkbebyggelse for boligformål. Kjellerarealer som kun inneholder tilleggsfunksjoner som parkering, boder og tekniske rom, skal ikke regnes med i utnyttelsen.

7.1.1 Felt B1

Det tillates maks. % BRA= 250 %

7.1.2 Felt B2

Det tillates maks. % BRA= 250 %

7.1.3 Felt B3

Det tillates maks. % BRA= 215 %

7.1.4 Felt B4

Det tillates maks. % BRA= 245 %

7.1.5 Felt B5

Det tillates maks. % BRA = 230 %

§ 7.2 Renovasjonsanlegg, felt f_RE

Innenfor areal avsatt til renovasjonsanlegg skal det etableres felles nedgravd avfallsløsning for hele planområdet. Avfallsløsningene skal være lett tilgjengelig for renovatør og skal være universelt utformet.

Ved trinnvis utbygging av området må renovasjon løses tilfredsstillende for hvert byggetrinn, frem til fellesløsning er etablert.

§ 7.3 Energianlegg, felt f_E

Det tillates oppført en nettstasjon/trafo for betjening av ny boligbebyggelse. Energianlegg innenfor planområdet skal søkes integrert i ny bebyggelse. Dersom integrert løsning ikke lar seg gjennomføre

kan frittstående energianlegg etableres innenfor felt f_E. Nettstasjon tillates plassert i formålsgrense, og skal plasseres minimum 5 m fra nærmeste bygningsdel. Maksimal høyde på frittstående energianlegg er 3 m.

Energianlegget skal gis en estetisk utforming/avskjerming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av hovedbygningene.

§ 7.3 Uteoppholdsareal for bolig, felt f_UO1-f_UO5

7.3.1 Felt f_UO1

Feltet skal være felles uteoppholdsareal for bebyggelse i felt B1 og B2.

Deler av felt f_UO1 som ligger mellom støyskjerm og felt B1 i vest, skal gis et parkmessig, grønt preg og tilrettelegges for rolige aktiviteter med dyrkingsmuligheter og sitte- og oppholdsplasser.

Urban plass med trapp

Uteoppholdsareal f_UO1 mellom felt B1 og B2 sørvest i planområdet skal utformes som en plass med bymessig karakter, og opparbeides med materialbruk av høy og varig kvalitet. Deler av plassen skal ha åpen overvannshåndtering/vannspeil, som skaper en opplevelseskvalitet og synliggjør regnvannets vei gjennom området. Nivåforskjellen mot indre gårdsrom, mellom felt B1 og B2, skal utformes som en trappepark med sitteplasser og beplantning som bidrar til oppholdskvaliteter.

7.3.2 Felt f_UO2

Feltet skal være felles uteoppholdsareal for bebyggelse i felt B3.

7.3.3 Felt f_UO3

Feltet skal være felles uteoppholdsareal for bebyggelse i felt B4.

7.3.4 Felt f_UO4

Feltet skal være felles uteoppholdsareal for bebyggelse i felt B5.

7.3.5 Felt f_UO5

Feltet skal være felles uteoppholdsareal for bebyggelse i felt B5, og tilgjengelig for allmennheten. Feltet må ikke privatiseres eller gjerdes inn. Allmennhetens rett til bruk skal tinglyses.

Feltet skal opparbeides parkmessig med sitteplasser, vegetasjon og aktivitetsområde, og åpen overvannshåndtering/regnbed. Det tillates ikke opparbeidet småbarnslekeplass på området. Terrengforskjeller skal bearbeides på bymessig måte med konstruksjoner som også kan benyttes som sittekanter og lignende. Kommunal standard for bygulv og grønnsstruktur i Askim skal legges til grunn for utformingen av området.

§ 7.4 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, felt f_Bolig/parkering

Parkeringskjeller for de ulike boligfelt under terreng/bebyggelse tillates plassert innenfor formåls- og byggegrenser, som vist på plankart nivå 1. Avvik fra byggegrensen kan tillates for å koble i sammen parkeringskjellere for flere byggetrinn under forutsetning av at andel uteoppholdsareal på lokk innenfor gjeldende planavgrensning under terreng ikke endres.

Endelig fastlegging av parkeringskjeller og innkjøring (vist som piler på plankart) for de ulike felt vil bli fastlagt ved søknad om rammetillatelse. I tilknytning til kjellerplan, nivå 1, tillates det i tillegg tilrettelagt for teknisk rom, sportsboder og sykkelparkering.

§ 7.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

7.5.1 Dokumentasjonskrav for tiltak som berører fylkesvei

Før arbeid med ombygging av støyskjerm eller andre tiltak som berører fylkesveg 115 kan starte skal Viken fylkeskommune som veimyndighet for fylkesvei godkjenne en byggeplan i henhold til Statens vegvesens håndbok R700 Tegningsgrunnlag.

7.5.2 Kjøreveg, felt f_KV

Veien skal være felles for eiendommene 53/227, 53/241, 53/72, 53/56 og 53/867.

7.5.3 Fortau, felt o_FT

Offentlig fortau skal opparbeides ihht. kommunal bygulvsstandard, og det skal plantes trær langs fortau. Trærne skal være stedegne eller i samsvar med kommunens strategi for Frukt- og bærbyen Askim. Avkjørsel som krysser offentlig fortau skal utformes med siktkrav ihht. Statens vegvesens håndbok N100, eller senere etterfølgere av denne.

7.5.4 Gang- /sykkelveg, felt o_GS

Avkjørsler som krysser offentlig gang-/sykkelvei skal utformes med siktkrav ihht. Statens vegvesens håndbok N100, eller senere etterfølgere av denne.

7.5.5 Støyskjerm langs Fv. 115 og Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG

Det tillates etablert støyskjerm i avgrensningen mot byggeformål, som vist med linjetype regulert støyskjerm på plankart, og som vist i *Støyvurdering Sira Sigurds gate 16 & 26, Sweco, 24.06.2021*.

Det tillates at det tas opp åpning for fotgjengere i eksisterende støyskjerm der denne vender mot fotgjengerkryssing over Klara Skoglunds gate, Fv. 115. Åpningen skal begrenses og utformes slik at tillatt andel av uteoppholdsarealer i støyutsatt sone overholdes.

Forlenging mot nord av eksisterende støyskjerm som har tilstrekkelig støydempende effekt, skal utformes slik at skjermen oppfattes som en enhet.

Det tillates at støyskjermen kan opparbeides med beplantning.

Utforming og plassering av støyskjerm langs Sira Sigurds gate og Fv. 115 i sør skal forelegges og godkjennes av kommunen før igangsetting av tiltak.

§ 8 Bestemmelser til hensynssoner

§ 8.1 Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

8.1.1 Frisikt

I frisiktsonene H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. Enkeltstående lysmaster, skiltstolper eller liknende anses ikke som sikthindrende.

§ 9 Rekkefølgekrav

§ 9.1 Før midlertidig brukstillatelse gis

9.1.1 Opparbeidelse av uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal inkludert lekeplasser tilknyttet feltet skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan og planteplan. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen gi utsatt frist for grønne områder til påfølgende vår.

9.1.2 Støyskjerm

Nødvendig støyskjerming langs Klara Skoglunds gate/ Fylkesvei 115 og Sira Sigurds gate for å oppfylle støykrav for boligbebyggelse, skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt B1 og B2.

9.1.3 Overvannsløsning

Lokal overvannshåndtering for de aktuelle delfeltene innenfor planområdet skal være opparbeidet.

9.1.4 Oppgradering av vann- og avløpsnett

Før første midlertidige brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal vann- og avløpsnett tilknyttet planområdet være utbedret og dimensjonert for planlagt utbygging av hele planområdet. Ledningsnett som ikke lenger skal brukes, skal fjernes.