



Saksframlegg

PlanID 012420190003 - Endring av detaljregulering for Sira Sigurds gate 16, 20, 22, 24 og 26, felt B5 - Forenklet prosess

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
May Britt Gåseby	PLANNAVN-Planinitiativ, PLANTYPE-31	24/9921

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
402/25	Plan- og bygningsutvalget	DS	26.05.2025

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Enhet plan vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, endring av bestemmelser for detaljregulering for Sira Sigurds gate 16, 20, 22, 24 og 26, planID 012420190003, som vist på forslag til endring i vedlegg nr. 3, datert 12.02.2025, sist revidert 23.05.2025.

Begrunnelsen for å vedta omsøkt endring er at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Delegert vedtak i sak 402/25, 26.05.2025

Vedtak:

Enhet plan vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, endring av bestemmelser for detaljregulering for Sira Sigurds gate 16, 20, 22, 24 og 26, planID 012420190003, som vist på forslag til endring i vedlegg nr. 3, datert 12.02.2025, sist revidert 23.05.2025.

Begrunnelsen for å vedta omsøkt endring er at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.



Bakgrunn og saksopplysninger:

Saken gjelder endring ved forenklet prosess, PBL § 12-14, av detaljregulering for Sira Sigurds gate 16, 20, 22, 24 og 26, planID 012420190003, vedtatt 12.03.2024.

Vedtatt detaljregulering

I planbeskrivelsen for den vedtatte detaljreguleringen står det:

"Planområdet ligger i nær tilknytning til Askim sentrum, og ligger innenfor sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Området omfatter eiendommene Sira Sigurds gate 16, 20, 22, 24 og 26, samt tilliggende trafikkarealer.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligutvikling som svarer til kommunens intensjon om foretting i områder for sentrumsformål. Med en forventet befolkningsvekst i Askim og planområdets nærhet til sentrum og kollektivtilbud er det naturlig å tilegne området en høyere tetthet, som vil bidra til god bolig- og sentrumsutvikling i Askim.

Det skal etableres leiligheter med variert størrelse, god bokvalitet og gode uteoppholdsarealer. I tillegg reguleres felles avkjørsel, fortau langs Sira Sigurds gate, samt gang- og sykkelvei til kryssing av fylkesvei 115, som den er opparbeidet. Et viktig premiss for utviklingen har vært at eiendommene skal kunne utbygges separat, samtidig som planområdet fullt utbygget skal ha et helhetlig uttrykk. Dette på grunn av at eiendommene har ulike eiere med ulikt tidsperspektiv på utbygging.

Planforslaget legger til rette for etablering av ca. 80 boenheter i leilighetsbebyggelse på inntil 5 etasjer. Boligene er tenkt etablert i seks bygningsvolumer som plasseres rundt et indre gårdsrom hvor det tilrettelegges for lekeplasser og felles uteoppholdsarealer i tråd med kommuneplanens krav. Parkering legges i kjellere under bebyggelse og oppholdsareal mot gårdsrom. Det skal tilrettelegges for gjennomgangsmuligheter innenfor planområdet, slik at det dannes forbindelse fra boligområder i øst og videre inn mot Askim sentrum, og fra sør til en senere utvikling av eiendommene nord for planområdet. Langs Klara Skoglunds gate etableres støyskjerm med sluseåpning mot planområdet ved fotgjengerkryssing over veien. Her dannes en urban plass som del av felles uteoppholdsareal innenfor planområdet. Sør i området legges en mindre del av regulert veiareal til planområdet og tilrettelegges som grønt og utadrettet oppholdsareal for både beboere og allmennheten.

Bebyggelsens utforming er planlagt med hensyn til planområdets beliggenhet mellom sentrumsbebyggelse i vest, og småskala boligbebyggelse i øst. Takform, gesimshøyder og estetiske kvaliteter er basert på å fungere i denne overgangen fra byskala til småhus. Møne- og gesimshøyder med fastsettelse av øvre gesims for pulttak på plankart, vil sikre volumoppbygging i henhold til intensjonen i planforslaget."



Plankart vedtatt 12.03.2024

Omsøkt endring

Detaljregulering legger til rette for etablering av totalt ca. 80 boenheter i 6 boligblokker på inntil 5 etasjer. Bygningsvolumene er regulert rundt et indre gårdsrom, hvor det tilrettelegges for lekeplasser, felles uteoppholdsarealer og kjørbare gangveier.

Omsøkt endring vil være gjeldende for felt B5, gnr/bnr 53/57, Sira Sigurds gate 24.

Plankonsulent Østre linje Arkitektur og Landskap AS har utarbeidet endringsforslaget på vegne av forslagsstiller, TTC Prosjekt AS.

Det søkes om endring av reguleringsbestemmelsene knyttet til støy og uteoppholdsarealer, slik at de er i tråd med konseptet og intensjonen i bebyggelsen som lå til grunn for den vedtatte reguleringsplanen. Forslagsstiller mener endringen er nødvendig for å kunne prosjektere leiligheter med gode planløsninger og med høy bokvalitet.

Felt B5 er prosjektert med 17 leiligheter fordelt på 4 etasjer, med 5 leiligheter pr. plan fra 1. - 3. etasje og med 2 store leiligheter i 4. etasje.

Deler av uteoppholdsarealene skal opparbeides som småbarnslekeplasser for de aller minste barna i tråd med kommuneplanens krav om minimum 5 m² pr. boenhet. Lekeplassene skal plasseres i det skjermede gårdsrommet inne i kvartalet, og fordeles på de forskjellige feltene, slik at kravet oppfylles for hvert felt. Hver lekeplass skal være på minimum 100 m². Landskapsplanen, vedlegg nr. 6, viser hvordan kravene oppfylles med den skisserte boligfordelingen. Lekeplassene plasseres slik at de ved utbygging av flere felt, kan slås sammen til større enheter.

Reguleringsplanen sikrer utearealer med bestemmelser om minste uteoppholdsareal (MUA), samt formål for felles uteoppholdsareal (MFUA). Link til MFUA plan: [Sira Sigurds gate](#)



På sørsiden av bygget på felt B5 er det regulert et felles uteoppholdsareal, som skal være tilgjengelig for offentligheten. Her vil det være gode solforhold hele dagen.



Utsnitt av landskapsplan for felt B5. Lekeplassen er på 100 m². Felles uteoppholdsareal i sør.

Endring av reguleringsbestemmelsene:

Forslagsstillers argumenter for omsøkte endringer:

Lekeplass

Omsøkt endring omhandler bestemmelsene knyttet til plassering av lekeplass og solkrav. Planlagt plassering av lekeplass på felt B5 er ikke i tråd med gjeldende regler for solforhold i kommuneplanens arealdel § 5.2.7 bokstav b:

Lekeplasser skal ha solrik beliggenhet med sol på jevndøgn (21. mars og 23. september) klokken 15:00 på minst 50 % av arealet. Arealene skal være skjermet for sterk vind og snødrev. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 m skal ikke regnes inn som del av lekeareal. Områdene skal ikke være utsatt for støy over Lden 55 dbA. Før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse for bolig som lekeplass og uteoppholdsareal tilhører, skal arealene være ferdigstilt til bruk.

Selv om lekeplassen plasseres i skyggen, er dette den beste plassering på eiendommen. Dersom den plasseres andre steder på eiendommen, vil man få utfordring med både skrånende terreng, vind og støy.

Det er søkt om tillegg (rød skrift) i reguleringsbestemmelse § 3.7 for uteoppholdsareal:

§ 3.7 Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være MUA=25 m² 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 diskre 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).

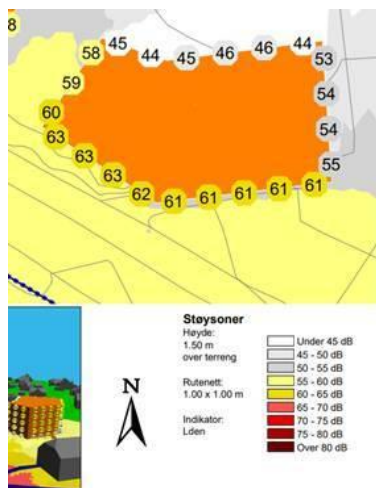
Lekeplass på felt B5 tillates oppført som plassert på landskapsplan.

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

Støy

Planlagt boligblokk på felt B5 ligger i gul støyzone. Reguleringsplanens bestemmelser vil automatisk tale for en svalgangsløsning. Dersom leilighetene blir gjennomgående, vil man få leiligheter med forringet bokvalitet; med lange, smale leiligheter som er vanskelig å møblere, samt at det vil gi dårlige planløsninger med lite arealeffektive løsninger.

Illustrasjon for felt B5 fra reguleringsplanens støyrapport:



I kommuneplanens bestemmelse § 4.13.3 står det:

4.13.3 Gul støyzone – vurderingssone

a) Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til Lden 65 dB fra vei og Lden 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- i. Minste uteoppholdsareal (MUA) for bygninger med støyfølsomt bruksformål skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.2*
- ii. Alle boenheter (primære og sekundære) skal ha en stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor fasade)*
- iii. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)*

Det er ikke ønskelig med svalgangsløsning på leilighetsbygg i sentrum. Siden leilighetene da ikke blir gjennomgående, vil det ikke være mulig å få et soverom mot stille side for alle leilighetene på felt B5.

I stedet for svalgangsløsning er det prosjektert leiligheter som vil få mye fasadeflate ut mot yttervegg, som igjen vil gi mye lys inn i leilighetene. Planløsningen sikrer lysinnslipp fra flere sider. Ved å prosjektere inn støyreducerende tiltak, som ventilerte lydfeller i vegg og innglassing på balkonger, vil man kunne skape leiligheter med gode planløsninger, uten å gå på bekostning av bokvaliteten. Leilighetene vil ha balansert ventilasjon som sikrer frisk luft



og godt innemiljø. Ved støyreduserende tiltak vil leilighetene få tilfredsstillende dB-krav på fasadene.

Det søkes om tillegg i planbestemmelse § 3.6. pkt. 1:

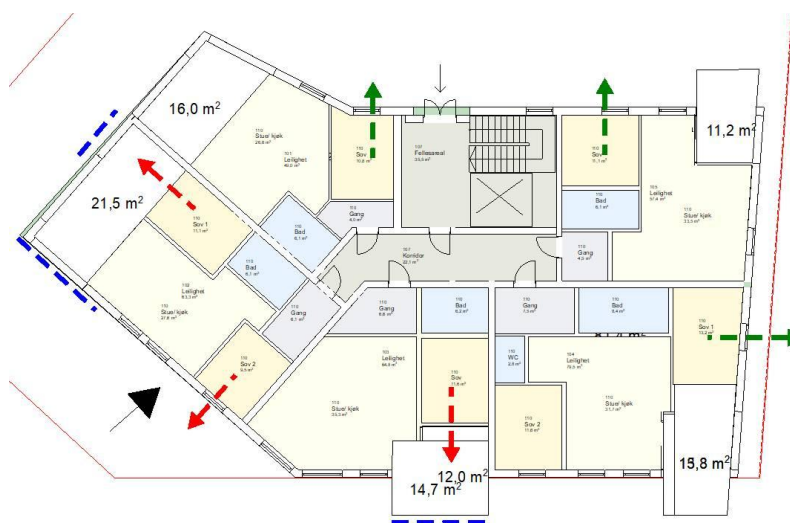
§ 3.6 Støyforhold

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) Unntak fra pkt. 1 tillates for bebyggelse innenfor felt B5, forutsatt at støyreduserende tiltak gjennomføres i de leiligheter som ikke oppfyller krav.
b) Støyreduserende tiltak i B5 skal beskrives og dokumenteres, senest ved søknad om rammetillatelse.
c) I leiligheter 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 støyzone. Sittegrupper innenfor felles uteoppholdsareal skal lokaliseres slik at de får støynivå under L_{den} 55 dB.

Forslagsstiller mener endret planbestemmelse vil ivareta intensjonen i reguleringsplanen. Det skal legges inn støyreduserende tiltak for å tilfredsstille kravet om stille side:





Det vises til planinitiativet i vedlegg 2 for flere illustrasjoner og beskrivelser. I vedlegg 3 er ny tekst i reguleringsbestemmelsene vist med rød skrift.

I henhold til plan- og bygningsloven 2008, § 12-14, 3. ledd, har saken vært på høring hos berørte naboer og offentlige myndigheter. Frist for merknader var 13.05.2025.

Det kom inn 3 uttalelser, hvorav alle var fra offentlige myndigheter. En oppsummering av innkomne uttalelser og hvordan de er hensyntatt, er lagt ved saken i vedlegg nr. 4. Uttalelsene er lagt ved i sin helhet, i vedleggene nr. 11-13.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Gjeldende reguleringsplan for området er "Detaljregulering for Sira Sigurds gate 16, 20, 22, 24 og 26", PlanID 012420190003. Reguleringsformålet for felt B5 er boligbebyggelse / blokkbebyggelse, felles uteoppholdsareal og fortau. Dokumentene til detaljreguleringen kan sees her: [arealplaner.no | 012420190003 > Plandokumenter](https://arealplaner.no/012420190003)

I kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune, vedtatt 06.02.2024, er gnr/bnr 53/57 disponert til sentrumsformål, felt SF2-1. Alle dokumenter til kommuneplanen kan sees her: [arealplaner.no | 3014202101 > Beskrivelse](https://arealplaner.no/3014202101)

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Forenklet planprosess kan benyttes når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og ikke går utover hoveddrammene i planen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning, må endringen behandles i en ordinær reguleringsplanprosess.

I plan- og bygningsloven §12-14 står det at kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. I Indre Østfold kommune er denne myndigheten delegert til kommunalområde Plan og teknikk, enhet plan.

Vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål:

Omsøkt endring vil ikke få betydning i forhold til FNs bærekraftsmål. Tomta er regulert til utbygging i gjeldende detaljregulering.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

I hht Indre Østfold kommunes gebyrregulativ pkt. 2-2-12, skal søknaden belastes med et gebyr på kr. 93.750,-.

Kommunedirektørens vurderinger:

Felt B5 ligger i skrånende terreng, ved gangforbindelsen til Klara Skoglunds gate. Bildene er fra Google Maps og ble tatt i hhv 2012 og 2016. Boligen, som inneholdt flere leiligheter, brant i 2020. Bygningsrestene er senere blitt fjernet og tomta er byggeklar.

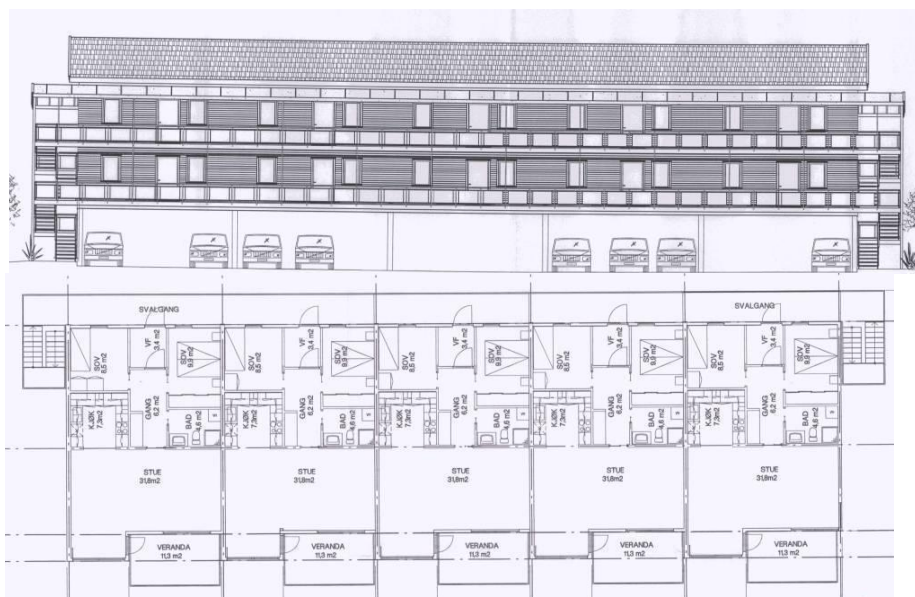


INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet



Tidligere boligbygg på felt B5, sett fra sør og sørvest.

Hovedhensikten med omsøkt endring er å legge til rette for å kunne bygge en boligblokk på felt B5, uten gjennomgående leiligheter med svalgangsløsning. Svalgangsløsning er en overdekket, og mer eller mindre åpen forbindelsesgang utenfor den egentlige bygningskonstruksjon. Eksempelet her er med adkomst fra trapper på kortsidene og med inngang til hver leilighet fra svalgangen:



Felt B5 er det første feltet innenfor reguleringsplanen som skal realiseres. Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse og prosjekterte bygg er i 4 etasjer, med parkering i kjeller. For å kunne bygge uten svalgangsløsning, søkes det om endring av bestemmelsene. Begrunnelsen er at gjennomgående leiligheter her vil gi smale leiligheter, med lite lysinnslipp i de midterste leilighetene og vanskeligheter med å få til god rominndeling og utnyttelse.

Tiltaket som er planlagt på område B5, forholder seg til resten av bebyggelsen som er tiltenkt på planområdet. Takform er med på å skape en nedtrapping mot boligbebyggelsen.



Medvirkning

Omsøkt endring av reguleringsplanen er sendt på høring til berørte kommunale enheter. Miljørettet helsevern har meldt tilbake bekymringer om støy og skyggefull plassering av lekeplassen:

- Det bør ikke åpnes for å lempe på støykravene. I reguleringsplanens bestemmelser er en av hensiktene med reguleringen å sikre god bokvalitet og gode uteoppholdsarealer. Vi mener det ikke vil være mulig å oppnå dette målet dersom det åpnes for å bygge leiligheter som vender ensidig mot fasade med støynivå > 55 dB.
- Det bør ikke åpnes for endringer av reguleringsbestemmelser knyttet til solforhold på lekeplass for felt B5. Miljørettet helsevern vurderer at en lekeplass bør ha tilgang på både sol og skygge. Det er viktig å skjerme barna mot de sterkeste solstrålene midt på dagen. Samtidig er det lite trivelig for barn og voksne å oppholde seg på en lekeplass som ligger svært skyggefullt til. Vi er bekymret for at en lekeplass med denne beliggenheten ikke vil bli brukt.
- Det må vurderes om lekeplassen er plassert i trafikk sikre omgivelser. Lekeplassen ser ut til å komme i konflikt med innkjøringsvei - kjørbare trase for brann- og lastebil.

Ettersom tomte skråner mot sørvest, mot Fv128, er den mest solrike delen av tomte mest støyutsatt. Forslagsstiller mener planlagt plassering av lekeplassen er det beste alternativet, selv om plasseringen ikke innfrir solkravet i kommuneplanen og reguleringsplanen. Sol-/skygge-analyse er vedlagt i vedlegg nr. 6.

Det er vist kjørbare gangveier i det skjermede gårdsrommet i landskapsplanen, vedlegg 5. Det indre tunet skal holdes fritt for biltrafikk, men det skal være mulig for brannbil å komme



til for slukking av brann fra alle sider av bygningene. Det vil derfor være mulig å kjøre på gangveiene ved behov, men bare ved spesielle hendelser.

Problemstillingen om støy er forelagt byarkitekten, som mener det er mulig å få til god boligkvalitet uten gjennomgående leiligheter, i gul støysone.

Parametere som påvirker boligkvalitet er bl.a.:

- Dagslys i leilighet - Rombredde / romhøyde, vindusutforming og -plassering, lang fasade – for å unngå mørk leilighet
- Boligstørrelse - Unngå trangboddhet og trangbodde løsninger som gir mindre sosialt liv og mørkere og mindre funksjonelle leiligheter
- Støy - unngå støy i bolig og på utearealer
- Sollys og orientering. - Orientering mot syd/vest - mer helsemessig / attraktivt enn ensidig mot øst
- Funksjonalitet i planløsning - god bruksverdi, enkelt å møblere, tilstrekkelig lagringsplass
- Grønnstruktur - for skjerming, lyddemping og opptak av forurensing
- Utsyn - grønt utsyn kan visuelt skjerme for trafikk

Avbøtende tiltak for å bygge i gul støysone på felt B5, uten gjennomgående leiligheter:

- God planløsning
- God romhøyde
- Store leiligheter med krav til høy andel løpemeter yttervegg pr. leilighet
- Hjørneleiligheter
- Syd og vestvendte leiligheter
- Grønnstruktur langs veien mot sørvest - Beholde eksisterende trær og plante nye
- «Lydfeller»
- Innglassede balkonger kan godtas dersom det kan gjennomføres ved arkitektonisk gode løsninger.

I veileder om behandling av støy i arealplanlegging, M-2061, står det:

“Hvis det ikke er mulig å sikre at alle boenheter får stille side må dette begrunnes. Det må deretter vurderes hvilke avbøtende tiltak som gir best kvalitet. Det er ikke mulig å finne et sett med løsninger som fungerer i alle planer. Det må i hver plan konkret vurderes hvilke avbøtende tiltak som fungerer best. Både arkitektur, stedstilpasning, klimatiske forhold og andre faktorer må vurderes ved valg av avbøtende tiltak.”

Prosjektert bygg er plassert innenfor arealet som er bebyggbart i detaljreguleringen. Det viser seg at det ikke er mulig å bygge gjennomgående leiligheter her uten svalgangsløsning. Forslagsstillers løsninger for støyreducerende tiltak for å tilfredsstille kravet om stille side, er vist i planinitiativet på side 6, med ventilerte lydfeller i vegg og innglassing på balkonger, og med balansert ventilasjon. Endelige løsninger må avklares ved søknad om tiltak.

Etter gjennomført høring hos berørte naboer og offentlige myndigheter, er det foretatt justeringer av reguleringsbestemmelsene:

§ 3.5 for automatisk fredete kulturminner er oppdatert etter merknad fra Østfold fylkeskommune:

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 for støyforhold er endret etter merknad fra Statsforvalteren:

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) ~~Unntak fra pkt. 1 tillates for bebyggelse innenfor felt B5, forutsatt at støyreduserende tiltak gjennomføres i de leiligheter som ikke oppfyller krav.~~ 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) Støyreduserende tiltak i B5 skal beskrives og dokumenteres, senest ved søknad om rammetillatelse.
 - c) ~~Leiligheter 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 støyzone. Sittegrupper innenfor felles uteoppholdsareal skal lokaliseres slik at de får støynivå under L_{den} 55 dB.

Kommunedirektøren anser at endringsforslaget er tilstrekkelig utredet og foreslår at det gis tillatelse til omsøkt endring som vist i vedlegg nr. 3. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå ut over hoveddrammene i planen, og vil heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Lekeplassen er plassert på den mest hensiktsmessige delen av felt B5. Her er det flatt og skjermet for støy og vind. Felt B5 er det første prosjektet som realiseres. Senere utbygging av de øvrige feltene vil innebære etablering av felles leke- og uteoppholdsarealer, som da vil være tilgjengelige også for beboerne i felt B5.

Felt B5 ligger i gul støyzone og prosjekterte leiligheter, som ikke er gjennomgående, kan etableres og få god boligkvalitet ved avbøtende tiltak.



I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, vurderer kommunedirektøren at forslag til endring er innenfor det som i henhold til delegasjonsreglementet kan tillates vedtatt administrativt.

Vedlegg

1. Oversiktskart
2. Planinitiativ, datert 12.02.2025
3. Reguleringsbestemmelser, revidert 12.02.2025 og 23.05.2025
4. Merknadsbehandling etter ekstern høring, datert 26.05.2025
5. Gjeldende plankart, vertikalnivå 2
6. Landskapsplan og snitt, datert 21.10.2021
7. Sol-skyggeanalyser, datert 2021-2024
8. Støyrappport, datert 24.06.2021
9. ROS-analyse, datert 30.11.2021
10. Luftkvalitetsrapport, datert 24.11.2020
11. Uttalelse fra Statens vegvesen
12. Uttalelse fra Statsforvalteren
13. Uttalelse fra Østfold fylkeskommune