

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Vår dato: 07.09.2023
Vår ref.: 202005041-5
Deres ref.: 20/32749

Saksbehandler: Daniel Thoresen
Lossius/dalo@nve.no

NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Detaljregulering for boligområde på Hon nordre - Indre Østfold kommune

Vi viser til brev datert 28.06.2023. Saken gjelder offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for boligområde på Hon nordre. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete uttalelse

Grunnforhold

I plan- og bygningsloven er det et gjennomgående krav til samfunnssikkerhet og vurdering av naturfare, fra kommunens overordnede arealplanlegging til den enkelte byggesak. Kravene til sikkerhet følger av pbl. [§ 28-1](#) og TEK17, særlig [kapittel 7](#) - Sikkerhet mot naturpåkjenninger. På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare ivaretas gjennom selve planløsningen og bruk av virkemidler som *arealformål, hensynssoner og reguleringsbestemmelser* (pbl. §§ 12-5, 11-8, 12-6 og 12-7). Det følger av pbl. [§ 4-3](#) at «område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen med hensynssone». I følge KMDs (nå KDD) reguleringsplanveileder skal faresoner alltid vises med hensynssone i reguleringsplan. I KMDs (nå KDD) rundskriv [H-5/18](#) «*Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling*» fremgår det at «Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt».



Det fremgår av veiledning til [TEK17 § 7-3](#) at «utredning av skredfare og dokumentasjon av sikkerhet mot områdeskred gjøres i samsvar med metoder og prosedyrer i [NVEs veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred \(1/2019\)](#)».

Planområdet ligger under marin grense og i aktsomhetsområde for kvikkleire. Det er en kjent kvikkleireforekomst som grenser til planområdet (2506 – Hon). Utløpsområdet fra denne forekomsten går inn i planområdet. Det er flere andre kjente kvikkleireforekomster i områdene rundt planområdet.

Det er utført grunnundersøkelser som viser funn av kvikkleire på deler av planområdet. GrunnTeknikk AS har på vegne av forslagstiller gjort en vurdering av områdestabilitet i rapport med referanse 116655n1, datert 06.12.2022. Tiltaket er satt i tiltakskategori K4. Utredningen har fulgt prosedyre i veileder 1/2019 punkt 1- 10, dvs. med soneutredning og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet. Nye kvikkleiresoner er avgrenset med antatt løsne- og utløpsområde og er meldt inn til NVE. Sweco har i rapport 10232689-G01 datert 12.09.2022 utført uavhengig kvalitetssikring av rapport fra GrunnTeknikk, alle kommentarer og avvik er lukket.

NVE utfører ikke kvalitetssikring av geotekniske rapporter eller utredninger. Vi vurderer at utredningen er utført iht. NVEs veileder 1/2019 og 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. Det er relativt små høydeforskjeller og kvikkleira ligger så dypt at det ikke vil bli store retrogressive skred. Basert på foreliggende informasjon (grunnundersøkelser) er det vurdert å være behov for sikringstiltak (avlastning og erosjonssikring) for å oppnå tilstrekkelig sikkerhetsfaktor. Konsekvensen av disse tiltakene i ravinene ser vi ikke at er vurdert. Raviner (vassdrag) har en egenverdi både i forhold til natur- og vassdragsmiljø. Vi gir **sterkt faglig råd** om at kommunen vurderer 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).

Overvann

Klimaendringene er forventet å gi flere og mer intense nedbørshendelser og i utbygde strøk kan dette gi skade på byggverk, infrastruktur og helse og miljø. Det er derfor viktig at det i alt planarbeid er høy bevissthet rundt hvilke arealer som er best egnet til infiltrering og fordrøyning av vann, hvilke arealer som kan sikre trygg bortledning av vann og hvilke arealer som er best egnet til å bygge på.

Ingeniørfirmaet Svendsen og Co. AS har i rapport, datert 18.11.2020, gjort en vurdering av overvannsproblematikk knyttet til planlagt utbygging. Det fremgår av rapporten at det i dagens situasjon er utfordringer med avrenning i området ved kraftig nedbør og at det er svært dårlig kapasitet på eksisterende overvannsledning. I rapporten legger Svendsen og



co. til grunn et klimapåslag på 1,5 og anbefaler å erstatte dagens 150mm OV med ny overvannsledning. Det legges opp til en 3-trinnsstrategi og etablering av regnbed og fordrøyningsgrøfter inne på planområdet. 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. For mer informasjon om håndtering av overvann viser vi til vår veileder [4/2022 – Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#).

Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Kommunens ansvar

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.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Daniel Thoresen Lossius
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN



INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593

Indre Østfold - Uttalelse til høring av detaljregulering for Hon nordre

Vi viser til brev datert 28. juni 2023 med høring av detaljregulering for Hon nordre.

Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal legges til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Det er forespeilet rundt 140 boenheter fordelt på forskjellige boligtyper.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 9. juni 2020.

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.

Vurdering

Vi vil igjen minne om den krevende avløpssituasjon i kommunen, og vi mener planarbeidet bør avvente før denne situasjonen er mer avklart. Ellers har vi følgende merknader:

Vi viser til Norges vassdrag- og energidirektorats uttalelse datert 7. september 2023 om grunnforhold og overvann. Vi forutsetter at dette følges nøye opp i det videre arbeidet. Vi ber kommunen vurdere om det er hensiktsmessig med å legge til rette for boligbebyggelse som krever sikringstiltak i ravinene. Dette av hensyn til naturverdier og bekkene med kantsoner.

Vi savner en grundigere vurdering av hvordan utbyggingen med sikringstiltak og tiltak innenfor regulert blå/grønnstruktur kan påvirke vannforekomstene. Sør for planområdet ligger Engerbekken (ID: 002-3366-R) som har både dårlig økologisk og kjemisk tilstand. Vi minner om at vannforskriften § 4 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 (for minst ett kvalitetselement eller for samlet tilstandsklasse) eller vanskeliggjøre oppnåelse av miljømål, vil dette være i strid med vannforskriften § 4.

For øvrig minner vi om at tiltak i kantsoner langs vassdrag med årssikker vannføring krever dispensasjon fra vannressursloven § 11. Vi viser til mer informasjon på [våre nettsider](#).

Støy

Det er gjennomført en støyutredning, der det er vurdert at planlagt utbygging vil gi økt støy på eiendommene i Simenrudveien. Beregningene viser at en fasade på tre boliger i denne veien faller innenfor retningslinjens kriterier for situasjoner hvor det skal vurderes avbøtende tiltak. Det er i bestemmelse 3.1 d) fastsatt at støytiltak/dempet fasade skal vurderes for berørte eiendommer, og det henvises til støyutredningen. Vi 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.

Konklusjon

Vi viser til våre merknader og ber om at disse vurderes i det videre arbeidet.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2023](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

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

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Torgeir Fagersand
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Viken fylkeskommune
Statens Vegvesen

Postboks 220
Postboks 1010 Nordre Ål

1702 SARPSBORG
2605 LILLEHAMMER



Statens vegvesen

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Postboks 34

1861 TRØGSTAD

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
20/88470-6

Deres referanse:
20/32749-33 /
VIGHILMO

Vår dato:
12.09.2023

Uttalelse – høring og offentlig ettersyn – detaljreguleringsplan for Hon nordre, gbnr. 60/2 mfl. – planID 0124_20180007 – Indre Østfold kommune

Vi viser til brev av 28. juni 2023 vedlagt ovennevnte plandokumenter. Frist for uttalelser er 12. september 2023.

Bakgrunn

Plandokumentene skriver at hensikten med planen er å gi helhetlige rammer for å utvikle et boligområde med variert boligbebyggelse.

Forslagsstiller er Sarpsborg og Omegn Boligbyggelag (SOBBL) med Østre Linje arkitektur og landskap som plankonsulent.

Ved varsel om oppstart av planarbeidet ga vi innspill i brev av 20. mai 2020.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vårt samfunnsoppdrag er å utvikle og tilrettelegge for et helhetlig og framtidsrettet transportsystem i hele landet, som fremmer framkommelighet, reduserer transportulykkene og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet.

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Det betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Vurdering

Ved varsel om planoppstart hadde vi innspill til følgende tema:

- arealutnyttelse
- tilrettelegging for gående og syklende
- universell utforming
- støy
- parkering
- trafiksikkerhet
- kollektivbetjening
- trafikkanalyse
- kryss/avkjørsler
- luftforurensning

Generelt synes vi disse tema er godt ivaretatt i planen, men har noen merknader.

Reguleringsformål

I bestemmelse § 2 hvor reguleringsformål listes opp, savner vi gangveg/gangareal/gågate (SGG) som finnes på plankartet. Det samme gjelder holdeplass/plattform (SH).

I bestemmelse § 2 betegnes lekeplass LEK, mens det er BLK på plankartet.

Støy

I bestemmelse § 3.1 bokstav d vises det til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Når det vises til hele retningslinjen, kan den tolkes. Vi mener derfor at bestemmelsen må konkretiseres og vise til grenseverdiene i tabell 2, og at disse gjøres gjeldende for planen. Disse grenseverdiene kan eventuelt tallfestes i bestemmelsen for å fjerne tvil om hva som gjelder hvis retningslinjen senere blir revidert.

Vi registrerer at eventuelle støytiltak langs Simenrudveien er sikret i rekkefølgebestemmelse § 8 bokstav b første kulepunkt.



Vi ber om få tilsendt godkjent plan etter planvedtak i kommunen

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS

VIKEN FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Emne: Detaljregulering for boligområdet på Hon nordre - Varsl om høring og offentlig ettersyn

Til: IOK Post <post@io.kommune.no>

Sendt: 29.09.2023 08:57:21

Fra: ho1ka2@t-online.de

You don't often get email from ho1ka2@t-online.de. [Learn why this is important](#)

Hei

Her er min uttalelse til saken.

I 2020 ble antall boenheter foreslått til 120 nu dessverre 2023 144.. Synd at en del av den fine skogen blir ofret for en nybegyggelse. Glad for at Askim fikk beholde Hovskogen.

Det er klart at en gjennomgangsvei ødelegger det rolige boligområdet i Simenrudveien og Gartneriveien. For å minske trafikkøkningen ville en reduisering av blokkleilighetene bidra til mindre støy og livskvalität. 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.

Parkeringsplasser for blokkleilighetene bør legges under bakken. Da blir det flere grønnarealer og lekeplasser.

Håper at jeg om ett par år kan oppleve nybegbyggelsen når jeg kommer til Norge. Dette er for meg en emosjonal sak, da jeg mange år bodde i Simenrdveien.

Vennlig hilsen

Kari Pittlik

Indre Østfold kommune
Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Vår ref.: 565599/2023 - 2020/115331
Deres ref.: 20/32749 - 33 / VIGHILMO
Dato: 11.09.2023

Indre Østfold kommune - uttalelse - offentlig ettersyn - detaljregulering - Hon Nordre - Gbnr 60/2 - 59/27 med fler

Viken fylkeskommune viser til oversendelse datert 28.06.2023 vedrørende detaljregulering for boligområde på Hon Nordre. Frist for innspill er 12.09.2023.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger på et område øst for Askim sentrum. Planområdet er på 83,2 daa og det foreslås inntil 144 varierte boenheter, foreløpig med 10 eneboliger, 52 rekkehus, 16 enheter i karrebygg, 30 enheter i blokkbebyggelse og 36 boenheter i blokkbebyggelse med tilhørende funksjoner. I tillegg inngår deler av veiene i område med i planområdet. Planområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen for Askim, felt B20 Hon.

Planforslaget er utarbeidet av Østre Linje Arkitektur og Landskap AS på vegne av Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som utbygger og grunneier.

Det framgår at planforslaget i hovedtrekk er i samsvar med kommuneplanens arealdel, med unntak av krav til parkering som kan gå på bekostning av grønne områder. Det er derfor angitt noe lavere dekning enn i kommuneplanens arealdel.

Kommunens oppsummerende kommentarer til planforslaget

Kommunedirektøren ser at boligområdet vil kunne få mange gode kvaliteter, og oppleves som et trygt område med gode utearealer og nærhet til friluftsområder, og anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Fylkeskommunens rolle

Viken fylkeskommune uttaler seg som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Fylkeskommunen skal påse at det ikke gis dispensasjon i strid med nasjonale og viktige regionale hensyn.

Planområdet ligger innenfor langsiktig grense i fylkesplanen for Østfold.

Viken fylkeskommune ga innspill ved varsel om oppstart av planarbeid den 22.06.2020.

Fylkeskommunens vurdering

Kommunens saksfremlegg er grundig, og vekter ulike forhold for blant annet naboene som får flere ulemper med økt utbygging.

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Planarbeidet er også grundig, det foreligger ulike vurderinger/rapporter, blant annet er det utarbeidet et eget farge- og materialkonsept for Hon nordre med utgangspunkt i Estetisk veileder for Askim. Det er vedlagt mange illustrasjoner som viser utviklingen innenfor planområdet, men vi 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.

Matjord

Det framgår av bestemmelsenes § 3.1 b) at matjord skal tas vare på og gjenbrukes på uteoppholdsareal og grøntanlegg innenfor byggeområdene og andre formål. Vi mener dette er en uheldig bestemmelse. 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.

Barn og unge

Det er avsatt areal til 4 mindre lekeplasser, i tillegg til to kvartalslekeplasser og friområder mellom enkelte av feltene.

Planbestemmelsene sikrer tilstrekkelig lekeareal i tråd med kommuneplanens arealdel for både lekeplasser og kvartalslekeplass, men vi savner en vurdering av krav til strøkslekeplass. Det framgår at det er krav til strøkslekeplass ved mer enn 100 boenheter, utover det er det kun henvist til Korsegård skole som ligger 1,3 kilometer unna som svar til vårt innspill ved varsel om oppstart av planarbeid.

Vi ber kommunen vurdere nøye og det ligger til rette for 144 boenheter uten ytterligere vurderinger av krav til strøkslekeplass.

Utnytting og grøntarealer

I kommuneplanen angis 180 boenheter innenfor området for å sikre en god utnytting i tråd med prinsippene i samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det argumenteres med en lavere utnytting på grunn av ravinedalene, og vi er enig i denne vurderingen, det er viktig at de sammenhengende grøntdragene og ravinedalene ikke berøres i for stor grad.

Det er vedlagt enkelte snitt, men vi savner snitt gjennom høyeste bebyggelsen og løsning av adkomst mellom delfeltene over ravinedalen (som reguleres til blå-grønn struktur og skal ivareta lokal overvannshåndtering.) I kommentarer til innspill ved varsel står det at bekkene holdes åpne ved å beholde ravineformasjonene, mens samtidig er det vist fyllinger i annen dokumentasjon. Det er også vanskelig å sette seg inn i hvilke konsekvenser tiltak knyttet til geotekniske vurdering vil få for ravinedalen og bekken, jf. beskrivelsen under kap. 8.13. Blant annet kan det være behov for oppfylling i bunn av ravine eller andre stabiliseringstiltak.

Etter vår vurdering er det uheldig å fylle opp der veien skal ligge, siden det er vist vannføringer oppstrøms i også denne ravinedalen. Bekkelukning skal unngås, og kommunen må vurdere hvor omfattende tiltakene vil bli.

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. På landskapsplan er det også vist turstier som krysser ravinedalen flere steder, men det er ikke vist om det skal foretas tiltak.

Dersom det foretas tiltak i vassdrag, minner vi om krav om tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag § 1, jf. [Fysiske tiltak i vassdrag - Viken fylkeskommune](#).

Vannkvaliteten må også ivaretas i tråd med vannforskriften.

Høyder

Det legges opp til varierte høyder innenfor planområder, med 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. Erfaringsvis kan det oppstå behov for andre installasjoner over tak, f.eks. tekniske bygg, tiltak dersom det etableres utearealer over tak mm, jf. bestemmelsenes § 4.4 e). Vi vil derfor anbefale at det legges til bestemmelser som sikres maksimum høyde over tak, og hvor stor andel takoppbygg som kan tillates på takflaten.

Leilighetstyper og modeller

Planarbeidet legger til rette for varierte boliger som også kan bidra til bredere variasjon og mangfold blant beboerne.

Det er positivt at det legges til rette for fellesarealer og felles løsninger innenfor boligene i felt BBB3. Fellesløsninger skal utgjøre minimum 15% av total BRA, og kan bestå av felles kjøkken, oppholdsrom, takterrasse, hagestue og/eller gjestehybel e.l. etter prinsippet «gaining by sharing-modellen».

Samtidig skal felles bilpool inngå i konseptet, og løses i f_SPP3, og skal dermed ikke medregnes i %BRA. Slik vi leser bestemmelsens § 4.4.e), vil det kunne tolkes som om bilpool kun gjelder BBB3. Vi vil anbefale at bilpool og andre utleiemodeller også gjelder hele planområdet.

Det framgår at leilighetsdybden ikke skal overstige 14 meter eksklusiv balkong og yttervegg for tosidige leiligheter. Etter vår vurdering er dette dypt, spesielt dersom balkonger kommer i tillegg på vindusvegg. Så dype leiligheter er ikke uvanlig, men vil føre til lite lysinnslipp til deler av boenhetene. Vi minner om krav i 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 terren og andre byggverk, rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskaper. Det må sikres at bestemmelsen ikke blir en unntaksbestemmelse som gir dårligere bo- og oppvekstvilkår. De beste boligene i henhold til 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 innspill og refleksjon av lys.

Bestemmelsene for ensidige leiligheter tror vi kan bidra til å sikre relativt gode løsninger siden leilighetsdybde ikke skal overstige leilighetens fasadebredde. Lysinnslippet i disse vil likevel avhenge av dybde på eventuell balkong i etasjen over.

Samferdsel

Trafikkanalysen vurderer ikke i hvilken grad det er behov for venstre svingefelt på fylkesveien som følge av den planlagte utbyggingen.

Det bør vurderes nærmere før planen vedtas.

Kulturarv

Saken er forelagt kulturarv- bygningsmiljøer og landskap som ikke har innspill i saken.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. For å ivareta meldeplikten etter Kulturminneloven § 8 er det ønskelig at følgende tekst tas 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 Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Øvrige forhold

Viken fylkeskommune ber om at planbeskrivelsen kvalitetssikres spesielt vedrørende figurhenvisninger.

Det framgår at det kan tillates flere avkjørsler på hver eiendom. 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).

Ravinedaler som grenser inn til boligområder er ofte utsatt for dumping av hageavfall med fare for spredning av fremmede arter. Kommunen bør vurdere om det bør lages bestemmelser som sikrer at hageavfall ikke kan dumpes inn i grøntområde og ned i ravinedalene.

Oppsummering

Planarbeidet er grundig, og med det synliggjøres også ulike hensyn som kan påvirke hverandre. Vi savner illustrasjoner som kunne synliggjort virkningen av tiltakene både i nærområdet og i landskapet for øvrig.

Vi stiller gjerne i dialog dersom det er spørsmål til våre innspill.

Vi ber om kopi av vedtak i saken.

Vennlig hilsen

Inger Kolseth

Rådgiver kommunale planer

Medsaksbehandlere:

Kulturarv- bygningsmiljøer og landskap: Adam Lindhagen

Kulturarv- arkeologi: Per Erik Gjesvold

Samferdselsplanlegging og forvaltning: Daniel Holm

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

STATENS VEGVESEN

Innspill til planforslaget i det offentlige ettersynet

Detaljregulering for boligområde på Hon nordre, gbnr 60/2 m.fl, Indre Østfold kommune

PlanID: 012420180007

Saksnummer: 20/32749

Planens dato: 17.03.2023

I formålet med planen står det bl.a.:

«Planens hensikt a) Hensikten med planen er å gi helhetlige rammer for utvikling av et boligområde med varierte boligtyper»

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. 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.

Eiendommen ligger i et etablert boligområdet og stedlig byggeskikk må hensyntas.

Ønsket tekst på BSF3 foreslått som f.eks dette:

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 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.

Dersom veiløsningen blir som vist i forslag til reguleringsplan, hvordan vil jeg som eier kompenseres for dette?

Håper dette blir sett på og ser gjerne frem til et møte.

Med Vennlig hilsen

Bjørn A. Jørgensen

Utdrag fra bestemmelsene:

§ 4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 – BFS4)

a) Innenfor felt BSF1 – BSF4 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse.

b) Prosent bebygd areal må ikke overstige: BFS1: 27% BYA. BFS2: 20% BYA.
BFS3: 25% BYA BFS4: 20% BYA

c) Ved bebyggelse med flatt tak: maksimal mønehøyde = gesimshøyde 6.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bebyggelse med saltak: maksimal mønehøyde 8.5 meter og maksimal gesimshøyde 5.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bebyggelse med skrått tak: maksimal gesimshøyde 7.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

d) For felt BFS1 og BFS2 skal det utarbeides et helhetlig konsept for bygningsutforming, herunder takform, før tillatelse til tiltak kan gis. Boliger i BFS1 skal plasseres med en åpen struktur mellom kjørevei og ravine slik at visuell sikt til grønstrukturen opprettholdes. BFS2 skal etableres som et bilfritt tun.

e) BFS3 og BFS4 skal oppføres med saltak for best tilpasning til nærliggende, eksisterende bebyggelse.

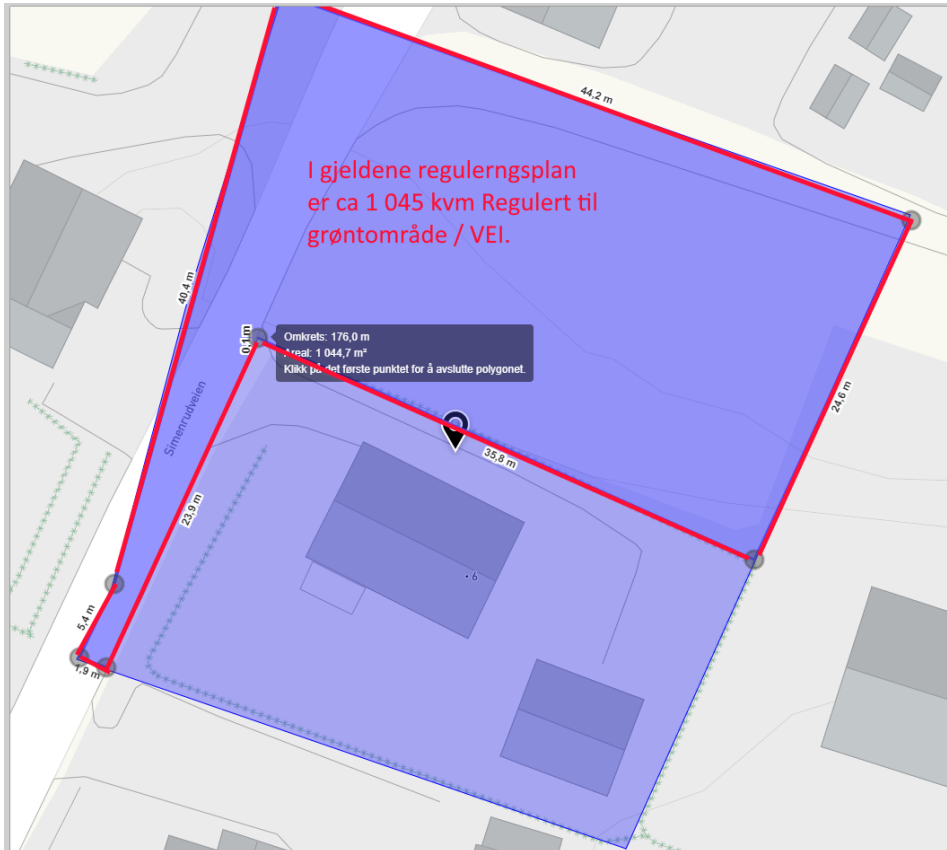
f) Minste uteoppholdsareal på terreng pr boenhet, MUA = 100 m².

g) Krav til parkeringsdekning: For felt BFS1, BFS3 og BFS4 skal etableres det minimum 2 p-plasser pr boenhet hvorav 1 p-plass skal være under tak. 5 BFS2: Det skal etableres 1.5 p-plasser pr boenhet hvorav 1 plass skal være under tak. Det skal avsettes 0.2 p-plass pr boenhet til gjest. Alle p-plasser skal løses i fellesanlegg f_SPP4.

h) Krav til sykkelparkering: minimum 2 plasser pr boenhet i nærhet til inngang. Sykkelparkeringsplassene skal ha opplegg for fastlåsing av sykkel og minimum 1 plass tilrettelegges for el-lading. Minimum 1 plass skal være under tak.

i) BFS1 - Carport kan etableres utenfor byggegrense og 1m fra formålsgrense til kjørevei

Situasjon ved dagens regulering som mer enn halverer tomtas areal



En del av tomta er allerede del av vei:



Indre Østfold kommune
Postboks 2003
1802 ASKIM

Dato: 11.08.2023
Saksref: 202004878-4
Deres ref.: 20/32749-33
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Mathea Nybakke
Telefon:
Mobil: +4741568551
E-post: mathea.nybakke@banenor.no

Indre Østfold kommune - Detaljregulering for boligområde på Hon nordre - Varsel om høring og offentlig ettersyn - Bane NORs uttalelse

Det reguleres for boligområde omtrent 150-450 meter fra Østfoldbanens østre linje. Tiltaket innebærer behov for kryssutbedring langs fv 128 Askimveien, som kommer i berøring med eiendomsgrense mot jernbaneareal på Bane NORs eiendom.

Bane NOR som jernbanemyndighet mener:

Vi gjør oppmerksom på at kryssutbedringen ser ut til å skje delvis innenfor 30 meter fra nærmeste spormidtd, og dermed vil kreve tillatelse i henhold til jernbaneloven § 10. I den forbindelse vil det kunne bli stilt krav til dokumentasjon knyttet til drifts- og trafikksikkerhet langs jernbanen. Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: <https://www.banenor.no/Om-oss/sikkerhet/Veileder-for-god-planlegging/> samt i vårt tekniske regelverk: <https://trv.banenor.no/wiki/Forside>.

Bane NOR er fornøyd med at det opparbeides gangvei mot Østliveien. Dette 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 trafikksikkerhet ved planovergangen.

Dersom det er spørsmål vennligst ta kontakt med vår saksbehandler.

I tillegg til myndighetsrollen har Bane NOR en rolle som grunneier. Bane NOR som grunneier har behov for å ivareta sine interesser i plansaker på linje med andre grunneiere.

Bane NOR som grunneier har følgende merknader

Planavgrensningen ligger delvis i eiendomsgrensen mot Bane NORs eiendom på gbnr 59/4. Eiendomsgrensene i området har lav grad av nøyaktighet, og det vil dermed være nyttig om det i forbindelse med prosjektering og videre arbeid gjøres en oppmålingsforretning.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Bane, Drift og teknologi

Mathea Nybakke
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

